

Kurzgutachten



Einführung steuerlicher Anreize zur energetischen Gebäudesanierung

an

NABU – Naturschutzbund Deutschland e.V.
z.Hd. Herrn Elmar Große-Ruse
Bundesgeschäftsstelle
Charitéstraße 3
10117 Berlin

Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz (DENEFF) e.V.
z.Hd. Herrn Christian Noll
Helgoländer Ufer 6
10557 Berlin

WWF Deutschland
z.Hd. Herrn Tobias Krug
Reinhardtstraße 14
10117 Berlin

Autoren des IW Köln:
Ralph Brügelmann
Wissenschaftsbereich Wirtschaftspolitik und Sozialpolitik
Telefon: 0221 4981-102, Fax: 0221 4981-99-150, bruegelmann@iwkoeln.de

Dr. Ralph Henger
Forschungsstelle Immobilienökonomik
Wissenschaftsbereich Wirtschaftspolitik und Sozialpolitik
Telefon: 0221 4981-744, Fax: 0221 4981-99-741, henger@iwkoeln.de

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Forschungsstelle Immobilienökonomik
Wissenschaftsbereich Wirtschaftspolitik und Sozialpolitik
Telefon: 0221 4981-741, Fax: 0221 4981-99-741, voigtlaender@iwkoeln.de

Köln, 6. Juni 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Hintergrund	3
3. Bestehende und steuerliche Anreize zur energetischen Gebäudesanierung	4
4. Zu erwartende Fallzahlen und CO ₂ -Einsparungen.....	6
5. Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit und die Steuereinnahmen	10
a. Selbstnutzer.....	11
b. Private Vermieter	12
c. Gewerbliche Vermieter	14
d. Gesamtauswirkung des Programms und Verteilung auf die Kassenjahre	15
e. Gegenfinanzierung	16
6. Fazit	17
Literatur	19
Anhang.....	21

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Konditionen des KfW-Investitionszuschusses (Programm 430).....	5
Tabelle 2: Förderumfang bei Selbstnutzern	6
Tabelle 3: Förderumfang bei Vermietern	6
Tabelle 4: Nutzung der KfW-Förderung von 2007 bis 2010	6
Tabelle 5: Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt.....	8
Tabelle 6: Anzahl sanierter Wohnungen im Jahr	8
Tabelle 7: Sanierte Fläche in m ² pro Jahr	9
Tabelle 8: Vollkosten der Sanierung	9
Tabelle 9: Energieeinsparungen	9
Tabelle 10: Eingesparte Tonnen CO ₂ -Äquivalente pro Jahr	10
Tabelle 11: Investitionsvolumina in Mrd. Euro (Preisniveau 2012)	10
Tabelle 12: Investitionsvolumina der Selbstnutzer und resultierende Steuerausfälle 2012 ...	11
Tabelle 13: Investitionsvolumina der privaten Vermieter und resultierende Abschreibungsbeträge 2012.....	12
Tabelle 14: Investitionsvolumina der privaten Vermieter und resultierende Abschreibungsbeträge 2012.....	14
Tabelle 15: Volle Jahreswirkungen	15
Tabelle 16: Kassenmäßige Aufkommenseinbußen.....	16
Tabelle 17: Durch die Sanierungsmaßnahmen generiertes zusätzliches Mehrwertsteueraufkommen	17

1. Einleitung

Die energetische Sanierung des Gebäudebestands stellt einen wichtigen Baustein der nationalen Klimaschutzpolitik dar. Um die Kohlendioxid-Emissionen im Gebäudesektor zu verringern, möchte die Bundesregierung die Sanierungsquote von derzeit 1 Prozent auf 2 Prozent anheben (Energiekonzept 2010). Dies setzt jedoch voraus, dass Anreize für die energetische Sanierung gesetzt werden, da ansonsten viele Maßnahmen wirtschaftlich nicht realisierbar sind. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass insbesondere steuerliche Anreize geeignet sind, um Verhaltensänderungen anzustoßen. Vor diesem Hintergrund prüft dieses Kurzgutachten, welche Auswirkungen die Einführung einer steuerlichen Berücksichtigung von Sanierungsmaßnahmen für Wohnimmobilien zur Folge hätte.¹ Grundlage der Berechnungen ist das Rechtsgutachten „Einführung einkommensteuerlicher Anreize zur energetischen Modernisierung von Wohngebäuden“ von MPW Legal & Tax vom 10. Mai 2011 i.V.m. tariflichen Modifikationen des Auftraggeber-Konsortiums (E-Mail vom 17. Mai 2011).

Das Kurzgutachten gliedert sich wie folgt: **Kapitel 2** ordnet zunächst das vorgeschlagene Steueranreizmodell in den Kanon bereits etablierter Instrumente einer Klimaschutzpolitik im Gebäudesektor ein. **Kapitel 3** skizziert die derzeitigen steuerlichen Regelungen in Bezug auf energetische Sanierungen und stellt diese dem Vorschlag zur Stimulierung energetischer Sanierungen gegenüber. Hierbei wird zwischen Selbstnutzern, Kleinvermietern und Wohnungsunternehmen unterschieden. **Kapitel 4** stellt die Potenziale energetischer Sanierungen für den Klimaschutz dar. Hieraus werden die Annahmen bezüglich der Sanierungskosten und der zu erwartenden Fallzahlen für die Inanspruchnahme des Steueranreizmodells abgeleitet.

In **Kapitel 5** werden die Berechnungen durchgeführt. Das durch den Steuervorschlag ausgelöste Investitionsvolumen wird auf Basis von Plausibilitätsüberlegungen abgeleitet. Darauf aufbauend erfolgt die Kalkulation aller steuerlichen Effekte. Es werden demnach nicht nur die durch die Förderung ausgelösten Steuerausfälle sondern auch kompensierende Wirkungen bei der Umsatzsteuer berücksichtigt. Zusätzlich wird auf Basis der Investitionsvolumina die Energieeinsparung sowie die Kohlendioxideinsparung geschätzt. Beschäftigungseffekte werden hingegen nicht prognostiziert. Ein kurzes **Fazit** fasst die wesentlichen Ergebnisse des Kurzgutachtens zusammen.

2. Hintergrund

Der Gebäudesektor ist ein wichtiger Baustein der nationalen Klimaschutzpolitik. Die Potentiale zur Reduzierung sind erheblich, schließlich ist ein Großteil der Gebäude mit veralteten Heizanlagen ausgestattet und schlecht gedämmt. Rund 75 Prozent der 18 Millionen Wohngebäude sind älter als 30 Jahre. Zu Recht hat die Bundesregierung daher den Gebäudesektor in den Fokus ihres Energiekonzepts gestellt. So soll die jährliche Sanierungsrate des gesamten Gebäudebestands von derzeit unter 1 auf 2 Prozent verdoppelt werden, um den Wärmebedarf bis 2020 um 20 Prozent und bis 2050 um 80 Prozent zu senken.

Es besteht in Politik und Wissenschaft Einigkeit darüber, dass zur Erreichung der ehrgeizigen klimapolitischen Ziele verschiedene Anreizinstrumente zum Einsatz kommen müssen, die mit einer Reihe von Maßnahmen (Informatorische Instrumente, Überarbeitung des Energieausweises, etc.) zu flankieren sind. Dabei ist auf einen ausgewogenen Mix aus ordnungs-

¹ Die Studie kalkuliert die direkten für den öffentlichen Haushalt wirksamen Ausfälle an Einkommen-, Gewerbe-, Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag. Hinzu kommen Aufkommensänderungen bei der Mehrwertsteuer. Beschäftigungseffekte und Energiekosteneinsparungen werden nicht abgeschätzt. Daher lassen sich aus den abgeschätzten Investitionsvolumen und Emissionseinsparungen keine spezifischen CO₂-Vermeidungskosten berechnen.

rechtlichen Standards (z.B. der Energieeinsparverordnung), Subventionen (KfW-Förderprogramme) und Steuern zu achten.

Das Ziel der Klimaschutzpolitik besteht in der Verringerung der Treibhausgasemissionen, also vor allem des Ausstoßes von Kohlendioxid. Zwar sind heute schon viele Effizienzmaßnahmen wirtschaftlich, jedoch existieren starke Hemmnisse, die die Nutzung der bestehenden Minderungspotentiale im Gebäudebestand erschweren. Hierunter gehören neben den Finanzierungshemmnissen und sehr langen Amortisationszeiten auch das Vermieter-Mieter-Dilemma (vgl. Ecofys 2010, Henger und Voigtländer 2010). Zur Überwindung dieser Hemmnisse müssen alle Instrumente im Rahmen einer rationalen Klimapolitik so ausgestaltet werden, dass sie folgende Kriterien erfüllen:

- **Wirtschaftlichkeit:** Die Umsetzung der umweltpolitischen Ziele sollte zu möglichst geringen Kosten realisiert werden. Dies impliziert, dass vor allem dort Kohlendioxid eingespart wird, wo dies am günstigsten möglich ist.
- **Langfristigkeit:** Immobilien haben eine Nutzungsdauer von vielen Jahrzehnten. Entsprechend muss die Politik Rahmenbedingungen setzen, die die Langfristigkeit der Investitionen berücksichtigen und Planungssicherheit gewährleisten.
- **Innovationsanreize:** Die umweltpolitischen Instrumente sollten zudem Anreize für weitere Innovationen im Bereich der Energieeffizienz setzen. Um die Zielvorgabe „Minus 80 Prozent Primärenergiebedarf im Gebäudebereich bis 2050“ erreichen zu können, ist eine stetige technische Weiterentwicklung erforderlich.

Diese Anforderungen werden im Gebäudesektor nur dann erfüllt, wenn hohe Energiebedarfe steuerlich sanktioniert und besonders energieeffiziente Gebäude mit steuerlichen Vorteilen belohnt werden. Das hier vorgestellte Steueranreizmodell zielt genau in diese Richtung. Gefördert werden sollen die Effizienzhaus-Standards 85, 70, 55 und 40. Für diese hohen Standards mit geringem Energiebedarf soll das Modell neben den bereits etablierten KfW-Programmen zusätzliche Anreize schaffen, indem Eigennutzer eine einkommensunabhängige Steuer-Abzugsmöglichkeit erhalten und Vermieter ihre Sanierungsinvestitionen schneller Abschreiben können. Das bedeutet, dass auch im Rahmen des Steuersystems zielgerichtete Anreize zur Energieeffizienz geschaffen werden, um die energetische Sanierungsquote im Gebäudebestand spürbar anzuheben. Dies dürfte insbesondere auf ein großes Interesse bei den privaten Haushalten und Wohnungsunternehmen treffen, die Steueranreize als das wichtigste Angebot zur Steigerung der Attraktivität von energetischen Gebäudesanierungen betrachten (KfW / IW Köln Wohngebäudesanierer-Befragung 2010).

3. Bestehende und steuerliche Anreize zur energetischen Gebäudesanierung

Das Steuerrecht bietet heute keine steuerlichen Anreize zur energetischen Modernisierung von Wohngebäuden. Eigennutzer können energetische Sanierungen derzeit nicht steuerlich geltend machen. Bei Vermietern kommt es darauf an, ob eine Investition in das bereits bestehende Gebäude als Herstellungs- oder als Erhaltungsaufwand anzusehen ist. Als Herstellungsaufwand können jährlich 2 Prozent der Investitionssumme über EStG § 7 abgeschrieben werden. Erhaltungsaufwand darf gemäß EStG § 11 Abs. 2 im Jahr der Zahlung vollständig steuermindernd geltend gemacht werden. Zur Frage, wie bei Immobilien in der Praxis Herstellungs- von Erhaltungsaufwand abzugrenzen ist, existiert eine umfassende Rechtsprechung. Diese wird in einem Gutachten vom IW Köln ausgiebig diskutiert (Voigtländer et al., 2011).

Für die Zwecke dieser Untersuchung wird davon ausgegangen, dass durch eine energetische Sanierung nachträglicher Herstellungsaufwand entsteht, der aktiviert und planmäßig abgeschrieben werden muss. Mit den Energiestandards KfW 85, KfW 70, KfW 55 und KfW 40 werden schließlich nur Sanierungen gefördert die zu einer höheren Energieeffizienz führen, als dies heute bei Neubauten durchschnittlich der Standard ist. Geht man weiterhin da-

von aus, dass die zu sanierende Immobilie nicht auf dem energetischen Niveau eines Neubaus war, werden mehrere Qualitäts- bzw. Effizienzklassen auf einmal übersprungen. Dies kann als Indiz für einen Niveausprung der gesamten Immobilie angesehen werden und ist daher hinreichend, um die Sanierungsaufwendungen als nachträgliche Herstellungskosten einstufen zu können.

Unter dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ gewährt die KfW-Bankengruppe staatliche Fördermittel für das Erreichen von derzeit fünf Effizienzstandards. Das sind seit dem 1. Juli 2010 die KfW-Effizienzhäuser 115, 100, 85, 70, 55 auf Grundlage der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Eine niedrigere Ziffer zeigt jeweils den geringeren Primärenergiebedarf an, der mit einer höheren Förderung ausgestattet wird. Investoren haben die Wahl: entweder sie wählen die Kreditvariante (Programm 151²) oder die Zuschussvariante (Programm 430³). Eine gleichzeitige Inanspruchnahme von Fördermitteln aus ähnlichen Programmen ist explizit ausgeschlossen.⁴ Die Kreditvariante kann von Privatpersonen (Eigentümern, Privaten Vermietern), Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften⁵ in Anspruch genommen werden. Die Zuschussvariante steht dagegen nur Eigentümern selbst genutzter oder vermieteter Wohnungen zur Verfügung. Beide Varianten sind Einkommensunabhängig. Die Konditionen für den Investitionszuschuss im Rahmen des Programms „Energieeffizient Sanieren“ sind in Tabelle 1 zusammengefasst.

Tabelle 1: Konditionen des KfW-Investitionszuschusses (Programm 430)

Förderung auf Basis der Energieeinsparverordnung (EnEV)	Zuschuss im Programm 430
Einzelmaßnahmen	5,0 % der förderfähigen Kosten, bis zu 2.500 Euro pro Wohneinheit
KfW-Effizienzhaus 115	7,5 % der förderfähigen Kosten, bis zu 5.625 Euro pro Wohneinheit
KfW-Effizienzhaus 100	10,0 % der förderfähigen Kosten, bis zu 7.500 Euro pro Wohneinheit
KfW-Effizienzhaus 85	12,5 % der förderfähigen Kosten, bis zu 9.375 Euro pro Wohneinheit
KfW-Effizienzhaus 70	15,0 % der förderfähigen Kosten, bis zu 11.250 Euro pro Wohneinheit
KfW-Effizienzhaus 55	17,5 % der förderfähigen Kosten, bis zu 13.125 Euro pro Wohneinheit

Quelle: www.kfw.de

Zukünftig sollen Eigennutzer und Vermieter die Wahl haben, ob sie entweder eine KfW-Förderung in Anspruch nehmen, oder das energetische Steueranreizmodell wählen. Bei Selbstnutzern sieht das Programm einen Abzug von der Steuerschuld nach EStG §35 c vor. Anders als bei einer Förderung durch Abschreibungen steigt die steuerliche Entlastung bei diesem Vorgehen nicht mit zunehmendem Grenzsteuersatz des Steuerpflichtigen an. In Abhängigkeit vom erreichten KfW-Standard wird über 5 Jahre die in Tabelle 2 abgebildete Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen angestrebt.

² http://www.kfw.de/kfw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/Energieeffizient_Sanieren_-_Kredit/Konditionen.jsp

³ http://www.kfw.de/kfw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/Energieeffizient_Sanieren_-_Investitionszuschuss/Konditionen.jsp

⁴ http://www.kfw.de/kfw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/Energieeffizient_Sanieren_-_Kredit/Was_wird_gefoerdert.jsp

⁵ Wohnungsgenossenschaften werden nur gefördert wenn ihre Anteilseigner natürliche Personen sind (vgl. www.kfw.de).

Tabelle 2: Jährlicher Förderumfang bei Selbstnutzern (für 5 Jahre)

Energiestandard	KfW85	KfW70	KfW55	KfW40
Förderung in Prozent der Aufwendungen, die durch die Maßnahme verursacht wurden	2,50%	3%	4%	5%
Höchstbetrag in Euro	1.875	2.250	3.000	3.750

Quelle: NABU/DENEFF/WWF

Für Vermieter sieht der Vorschlag vor, dass erhöhte Absetzungen nach EStG § 7I möglich werden. Maßnahmen der energetischen Modernisierung sollen auf Antrag wie in Tabelle 3 dargestellt abgesetzt werden können.

Tabelle 3: Förderumfang bei Vermietern

Energiestandard	KfW85	KfW70	KfW55	KfW40
Abschreibungen in Prozent der Aufwendungen, die durch die Maßnahme verursacht wurden	jeweils 10 Prozent für 10 Jahre		jeweils 12,5 Prozent für 8 Jahre	

Quelle: NABU/DENEFF/WWF

4. Zu erwartende Fallzahlen und CO₂-Einsparungen

Zur Abschätzung der Anzahl von Wohneinheiten, die das Steueranreizmodell in Anspruch nehmen werden, wird ein mehrstufiges Vorgehen gewählt, bei dem auf jeder Stufe eine Reihe von spezifischen Annahmen zu treffen ist. Erster Ausgangspunkt der Überlegungen ist der in den letzten Jahren zu beobachtende Sanierungsumfang. Im Zeitraum 2005-2008 wurden jährlich rund 360.000 Wohneinheiten energetisch saniert (Diefenbach et al., 2010). Das entspricht einer Sanierungsquote von rund 1 % pro Jahr. Dabei lag der Anteil der geförderten Sanierungen (KfW etc.) seit 2005 insgesamt bei rund 20 % (Diefenbach et al., 2010, S. 102).

Tabelle 4: Nutzung der KfW-Förderung von 2007 bis 2010

	2007			2008			2009			2010		
	Darlehen	Zuschüsse	Summe	Darlehen	Zuschüsse	Summe	Darlehen	Zuschüsse	Summe	Darlehen	Zuschüsse	Summe
Zahl der Zusagen	20.582	2.791	23.373	28.437	7.664	36.101	76.300	55.887	132.187	58.115	49.670	107.785
Betroffene Wohneinheiten	83.345	5.245	88.590	122.090	12.241	134.331	251.006	112.043	363.049	240.360	103.218	343.578
Betroffene Wohnfläche in Mio. m ²	7,2	0,55	7,75	10,2	1,4	11,6	20,7	11,1	31,8	k.A.	k.A.	k.A.
Zugesagtes Darlehen- bzw. Zuschussvolumen pro Zusage in €	90.400	5.200		97.600	3.450		68.800	1.600		85.090	2.013	
Zugesagtes Darlehen- bzw. Zuschussvolumen in Mio. €	1.900	15	1.915	2.800	27	2.827	5.284	87	5	4.945	100	5.045
Durchschnittliche Zahl der betroffenen Wohnungen pro Zusage	4,05	1,88	3,79	4,3	1,6	3,72	3,3	2	2,7	4,1	2,1	3,2
Durchschnittliche Wohnfläche pro Zusage in m ²	351	198	332	358	180	321	271	198	240	k.A.	k.A.	k.A.

Quelle: Clausnitzer et al (2007, 2008, 2009, 2010); Förderung der Programme 151, 152 und 430.

Als zweiter Ausgangspunkt wird für die Zwecke dieser Untersuchung die KfW-Förderstatistik herangezogen. Tabelle 4 zeigt die Nutzung der KfW-Programme und die Fördervolumina für den Zeitraum 2007 bis 2010. Dort enthalten sind die Programme für Darlehen (Programm 151) und Zuschüsse (Programm 430) als auch Darlehen für Einzelmaßnahmen (Programm 152).

Für eine Abschätzung der zukünftigen Fallzahlen sind zusätzlich Informationen darüber notwendig, wie häufig bestimmte Effizienzhausstandards erreicht werden. Im Jahr 2010 wurden insgesamt rund 120.000 Wohnungen auf den KfW-Standard 130, 115, 100, 85, 70 und 55 saniert, davon wiederum rund 40.000 Wohnungen auf den ambitionierteren Standards 85, 70 und 55 (KfW 2011). Das heißt, dass bei jeder Dritten energetischen Sanierung ein KfW-Effizienzhausstandard und bei jeder Neunten ein Standard über Neubauniveau 100 erreicht wurde.

Unter Annahme einer erhöhten Attraktivität von Sanierungen auf Effizienzhaus-Standard, setzen wir den zukünftigen Anteil energetischer Sanierungen, die sowohl die KfW-Standards 85, 70, 55 und 40⁶ erreichen als auch das neue Steueranreizmodell in Anspruch nehmen, auf 25 Prozent. Hierfür spricht neben der erhöhten Attraktivität auch der Umstand, dass die gezielte steuerliche Förderung höherwertiger Standards auch den Anteil der höheren Standards an der Gesamtzahl energetischer Sanierungen deutlich anheben dürfte. Darüber hinaus soll das Steuermodell auch die Förderung von über Jahre verteilten Einzelmaßnahmen zulassen, unter der Bedingung, dass diese in der Summe auch zur Erreichung eines bestimmten Effizienzhausstandards führen. Auf diese Weise ließen sich Einzelmaßnahmen rückwirkend steuerlich gelten machen, was insbesondere für selbstnutzende Eigentümer oder finanzschwache Kleinvermieter interessant sein dürfte.⁷

In den folgenden Berechnungen wird davon ausgegangen, dass 25 % der in Zukunft durchgeführten energetischen Sanierungen einen KfW-Effizienzhaus-Standard zwischen 40 und 85 erreichen. Zur Abschätzung der Investitionsvolumina und Energieeinsparungen sind darüber hinaus Annahmen zu treffen, welcher genaue Standard bei einer Sanierung jeweils erreicht wird. Dabei erwarten wir, dass auch in Zukunft der wesentliche Schwerpunkt der Nutzung auf höheren Standards mit höheren Energiebedarfen liegt und setzen den Anteil für KfW 85 daher auf 40 Prozent, für KfW 70 auf 35 Prozent, für KfW 55 auf 10 Prozent und für KfW 40 auf 5 Prozent.

Zusätzlich gehen wir davon aus, dass das Steueranreizprogramm abhängig von der Eigentümer- und Nutzungsstruktur eine unterschiedliche Attraktivität ausstrahlt. Hierbei unterscheiden wir zwischen den drei Anbietergruppen Eigennutzern, private Kleinvermietern und körperschaftssteuerpflichtigen Wohnungsunternehmen. Die Verteilung des Wohnungsbestandes findet sich in Tabelle 5.

⁶ Der KfW-Effizienzhaus-40-Standard existiert heute nur im Neubau, soll aber zeitnah auch für Sanierungen angeboten werden.

⁷ Die zukünftige Nutzung des Steueranreizmodells hängt natürlich auch im starken Maße von der Ausstattung und Ausgestaltung der KfW-Förderung ab. Da die Doppelförderung explizit ausgeschlossen werden soll, steht die Steuerermäßigungsoption in Zukunft in direkter Konkurrenz zu den verschiedenen Fördergrammen energetischer Sanierungen, insbes. zu dem KfW-Förderprogramm „Energieeffizient Sanieren“. Die zukünftige Nachfrage dieser Programme wird entscheidend von der Höhe der Förderung bestimmt. Wie die Erfahrung der letzten Jahre gezeigt hat, ist der zukünftige Umfang der Finanzausstattung durch den Bund sehr ungewiss.

Tabelle 5: Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt

Anbieter	Wohneinheiten		durchschnittliche Größe in m ²
	Anzahl (in 1.000)	Anteil in %	
Selbstnutzer	15.893	43,3%	115
Private Anbieter	14.510	39,6%	70
KSt pflichtige Anbieter (ohne Öffentliche Anbieter und Kirchen)	6.276	17,1%	70
Summe (ohne Öffentliche Anbieter und Kirchen)	36.679	100,0%	89,5

Quellen: Wohneinheiten von der GdW (2009), S. 23; Durchschnittliche Größen gem. Mikrozensus, Statistisches Bundesamt (2008).

Aus dem Wohnungsbestand sind diejenigen Wohnungen herauszurechnen, die von Eigentümern gehalten werden und aufgrund ihrer Einkommenssituation von der steuerlichen Förderung nicht profitieren. Dies gilt insbesondere für die Selbstnutzer und die privaten Vermieter. Das genaue Vorgehen wird in Kapitel 5 erläutert. Aus diesem Ansatz ergibt sich, dass die steuerliche Förderung für 64,6 Prozent aller Selbstnutzer attraktiv ist. Bei den privaten Vermietern haben 15 Prozent ein zu geringes Einkommen, um von einem Steuerprogramm hinreichend profitieren zu können. Folglich besteht hier ein Potenzial von 85 Prozent der Wohnungen.

Bei gewerblichen Vermietern in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fehlen Angaben über die Größenklassen der steuerpflichtigen Gewinne. Die Bilanzstatistik der Deutschen Bundesbank (Deutsche Bundesbank 2011) zeigt jedoch, dass bei Unternehmen des Grundstücks- und Wohnungswesen die Bilanzsumme rund das Sechsfache des jährlichen Umsatzes entspricht. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen können daher nur selten aus dem Cash-Flow finanziert werden. Stattdessen werden vorwiegend fremdfinanzierte Investitionen vorgenommen. Damit ist aber ein gewinnmindernder Abzug von Fremdkapitalzinsen verbunden, so dass eine steuerliche Förderung für solche Investitionen nicht attraktiv ist. Daher wird in dieser Untersuchung unterstellt, dass nur 20 Prozent der gewerblichen Vermieter die steuerliche Förderung in Anspruch nehmen.

Nach diesem Vorgehen lässt sich die Anzahl der zu erwartenden Wohnungen abschätzen, die zukünftig unter Nutzung des energetischen Steuerabzugsmodells saniert werden. Dabei kalkulieren wir drei verschiedene Szenarien, abhängig von der energetischen Sanierungsquote: Szenario 1 geht von einer 1-prozentigen Sanierungsquote aus und beschreibt somit den Status Quo. Szenario 2 bildet den von der Bundesregierung vorgegeben Zielpfad von 2 Prozent ab (Energiekonzept 2010). Szenario 3 geht mit 2,5 Prozent von einer leichten Übererfüllung aus. Tabelle 6 und Tabelle 7 fassen die aus diesem Vorgehen resultierenden Fallzahlen und Sanierungsflächen zusammen.

Tabelle 6: Anzahl sanierter Wohnungen im Jahr

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
Selbstnutzer	26.000	51.000	64.000
Private Vermieter	32.000	64.000	80.000
Wohnungsunternehmen	3.000	6.000	8.000
Summe	61.000	121.000	152.000

Quelle: IW Köln

Tabelle 7: Sanierte Fläche in m² pro Jahr

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
Selbstnutzer	2.990.000	5.865.000	7.360.000
Private Vermieter	2.240.000	4.480.000	5.600.000
Wohnungsunternehmen	210.000	420.000	560.000
Summe	5.440.000	10.765.000	13.520.000

Quelle: IW Köln

Die Emissionsminderungen durch die Nutzung des Steueranreizmodells werden auf Basis der Dena-Sanierungsstudie 2010 abgeschätzt. Für Mehrfamilienhäuser wurde von 10 Prozent höheren Vollkosten im Vergleich zur Dena-Studie ausgegangen. Da der 2. Teil der Dena-Studie für Einfamilienhäuser noch nicht vorliegt, wurde ein weiterer 20% - Kostenaufschlag für Einfamilienhäuser vorgenommen. Durch dieses Vorgehen dürften die hier gewählten durchschnittlichen Sanierungskosten pro qm sehr realistisch sein (siehe Tabelle 8).

Tabelle 8: Durchschnittliche Vollkosten der Sanierung

KfW-Effizienzhaus	Angenommene Vollkosten der Sanierung
KfW 100	339 €/m ²
KfW 85	382 €/m ²
KfW 70	437 €/m ²
KfW 55	517 €/m ²
KfW 40*	615 €/m ²

Quelle: Eigene Berechnungen des IW Köln auf Basis der Dena-Sanierungsstudie, S. 33 ff. Annahmen: 10 % Kostenaufschlag für Mehrfamilienhäuser im Vergleich zur Dena-Studie und 20% Kostenaufschlag für Einfamilienhäuser (EFH) im Vergleich zu Mehrfamilienhäuser (MFH). Die Durchschnittswerte wurden mit Hilfe der Anteile Am Wohnungsbestand ermittelt (Statistisches Bundesamt, 2008): EFH: 59,5%, MFH 40,5%.

Auf dieser Grundlage wird in dieser Studie von den in der folgenden Tabelle 9 zusammengefassten Primär- und Endenergiebedarfe sowie CO₂-Äquivalente ausgegangen.

Tabelle 9: Energieeinsparungen

	Primärenergie	Endenergie	Einsparung an Primärenergie	CO ₂ -Äquivalente	Einsparungen von CO ₂ -Äquivalenten
	kwh/m ² a	kwh/m ² a	in %	kg Co ₂ e/m ² a	
Vor Sanierung	233	224		62	
(kfw100)	95	85	59,2%	26	36
kfw85	80	69	65,7%	21	41
kfw70	67	53	71,2%	18	44
kfw55	55	41	76,4%	15	47
kfw40*	40	30	82,8%	10**	52**

Quelle: Eigene Berechnungen des IW Köln auf Basis der Dena-Sanierungsstudie, S. 28 ff. * Eigene Schätzung; **CO₂-Emissionsfaktor (kwh/m²a = 0,25 kg CO_{2e}) aus Diefenbach et al., 2005, S. 187.

Aus den durchschnittlichen Energieeinsparungen, die aus dem erreichten KfW-Effizienzhaus-Standard resultieren, lassen sich in Kombination mit den zu erwarteten Umfang an energetisch sanierter Fläche (Tabelle 7) für jeden Standard die eingesparten Tonnen

CO₂-Äquivalente berechnen. Wie Tabelle 10 zeigt, werden durch das Steueranreizmodell zwischen 238.000 und 592.000 Tonnen CO₂-Äquivalente vermieden. Dies entspricht einem durchschnittlichen Emissionsrückgang von 70 % bezogen auf die sanierten Gebäude. Damit erreicht das Steueranreizprogramm in etwa das gleiche Ausmaß an jährlichen Emissionsminderungen wie das KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ (UBA 2009, Ecofys 2010).

Tabelle 10: Eingesparte Tonnen CO₂-Äquivalente pro Jahr

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
Selbstnutzer	131.000	257.000	322.000
Private Vermieter	98.000	196.000	245.000
Wohnungsunternehmen	9.000	18.000	25.000
Summe	238.000	471.000	592.000

Quelle: IW Köln

5. Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit und die Steuereinnahmen

Auf Basis der in Kapitel 4 dargestellten Potenziale und Fallzahlen werden nun die steuerlichen Auswirkungen untersucht. Dazu ist zunächst das Investitionsvolumen zu bestimmen. Es ergibt sich aus der Multiplikation der Fallzahlen mit den Investitionskosten pro Wohnung. Dabei muss nach den verschiedenen Investoren differenziert werden, da diese steuerlich unterschiedlich zu behandeln sind. Tabelle 11 zeigt die Investitionsbeträge. Die Gesamtsummen reichen von 2,39 Milliarden Euro im Szenario 1 über 4,73 Milliarden Euro im Szenario 2 zu 5,95 Milliarden Euro im Szenario 3. Dabei wurde das Preisniveau von 2012 unterstellt. In den Folgejahren sind die Investitionsbeträge höher, da eine jährliche Preissteigerung von 1,5 Prozent unterstellt wird.

Tabelle 11: Investitionsvolumina in Mrd. Euro (Preisniveau 2012)

	Szenario 1				
	insgesamt	KfW85	KfW70	KfW55	KfW40
Selbstnutzer	1,32	0,46	0,45	0,30	0,11
private Vermieter	0,98	0,35	0,34	0,24	0,06
gewerbliche Vermieter	0,09	0,04	0,03	0,02	0,00
Summe	2,39	0,85	0,82	0,55	0,17
	Szenario 2				
	insgesamt	KfW85	KfW70	KfW55	KfW40
Selbstnutzer	2,58	0,90	0,90	0,59	0,18
private Vermieter	1,97	0,68	0,69	0,47	0,13
gewerbliche Vermieter	0,19	0,07	0,06	0,04	0,02
Summe	4,73	1,65	1,65	1,10	0,33
	Szenario 3				
	insgesamt	KfW85	KfW70	KfW55	KfW40
Selbstnutzer	3,24	1,12	1,13	0,77	0,21
private Vermieter	2,46	0,86	0,86	0,58	0,17
gewerbliche Vermieter	0,25	0,08	0,09	0,05	0,02
Summe	5,95	2,06	2,08	1,41	0,41

Quelle: IW Köln

Aus den in Kapitel 4 beschriebenen CO₂ Einsparungen und den hier eingestellten Investitionsbeträgen lassen sich allerdings nicht die CO₂-Vermeidungskosten der Investoren berechnen, denn es ist unbekannt, welche Art Energieträger in welchem Umfang und welche damit

verbundenen Energiekosten eingespart werden. Außerdem beziehen sich die berechneten Steuerausfälle ausschließlich auf die steuerliche Förderung der Investitionen.

a. Selbstnutzer

Um die steuerlichen Wirkungen untersuchen zu können ist zunächst die Höhe deren Steuer-schuld zu ermitteln. Es wird davon ausgegangen, dass die Steuergutschrift nur für solche Selbstnutzer attraktiv ist, deren Steuerschuld mindestens die Höhe der Steuergutschrift bei einer Sanierung auf den KfW85 Standard erreicht. Selbstnutzer mit niedrigeren Steuerlasten dürften entweder mangels Liquidität keine Sanierungen vornehmen oder auf KfW Förderpro-gramme ausweichen, die einen Zuschuss gewähren.

Da die Eigennutzung einer Immobilie keine einkommensteuerlichen Folgen auslöst, muss auf den Mikrozensus des Statistischen Bundesamtes zurückgegriffen werden (Statistisches Bundesamt, 2008). Hier werden die Selbstnutzer nach Einkommensklassen, nach Haus-haltsgrößen und nach dem Status des Haupteinkommensbezieher abgebildet. Daraus ergibt sich, dass insgesamt 64,6 Prozent das vorgeschlagene Programm aufgrund ihrer Ein-kommenssituation in Anspruch nehmen könnten (Anhang 1). Davon entfällt mit 46,2 Prozent der weitaus überwiegende Anteil auf verheiratete Erwerbstätige. Verheiratete Rentner haben zwar mit 23,6 Prozent den zweitgrößten Anteil am selbstgenutzten Wohneigentum. Aufgrund ihrer Einkommenshöhe und der spezifischen Besteuerung von Alterseinkünften ist die steu-erliche Förderung aber nur für 3,7 Prozent interessant.

In Kombination mit dem in Kapitel 4 dargestellten Wohnungsbestand und der zu erwartenden Inanspruchnahme des Programms lassen sich für die verschiedenen Szenarien Investitions-summen und daraus abgeleitet die Steuerausfälle berechnen. Die aus den Investitionen ei-nes Jahres resultierenden Aufkommenseinbußen erstrecken sich gemäß den Vorgaben der Auftraggeber über 5 Jahre (Anhang 2). Zur Darstellung der Entwicklung im Zeitablauf kalku-liert das IW mit einer Laufzeit des Programms von 10 Jahren. In diesem Zeitraum lassen sich alle steuerlichen Effekte abbilden (zur Erläuterung vergleiche Kapitel 5.2).

Tabelle 12: Investitionsvolumina der Selbstnutzer und resultierende Steuerausfälle 2012

Szenario 1					
	KfW85	KfW70	KfW55	KfW40	insgesamt
Investition pro Wohnung	43.930	50.255	59.455	70.725	
Gesamtes Investitionsvolumen in Mio. Euro	461,3	452,3	297,3	106,1	1.316,9
Aufkommenswirkung in Mio. Euro	11,5	13,6	11,9	5,3	42,3
Szenario 2					
	KfW85	KfW70	KfW55	KfW40	insgesamt
Investition pro Wohnung	43.930	50.255	59.455	70.725	
Gesamtes Investitionsvolumen in Mio. Euro	900,6	904,6	594,6	176,8	2.576,5
Aufkommenswirkung in Mio. Euro	22,5	27,1	23,8	8,8	82,3
Szenario 3					
	KfW85	KfW70	KfW55	KfW40	insgesamt
Investition pro Wohnung	43.930	50.255	59.455	70.725	
Gesamtes Investitionsvolumen in Mio. Euro	1.120,2	1.130,7	772,9	212,2	3.236,0
Aufkommenswirkung in Mio. Euro	28,0	33,9	30,9	10,6	103,5

Quelle: IW Köln

Tabelle 12 zeigt, dass sich 2012 aus den Investitionen der Selbstnutzer höchstens ein För-derbetrag von rund 100 Millionen Euro ergibt (Szenario 3). In Szenario 1 beträgt die steuerli-

che Förderung sogar nur gut 40 Millionen Euro. Die jährlichen Förderbeträge bauen sich dann im Zeitablauf auf, weil in späteren Jahren Investitionen aus mehreren Jahren gleichzeitig gefördert werden (Anhang 2). In Kombination mit der unterstellten Preissteigerung bei den Investitionsbeträgen von 1,5 Prozent ergeben sich dadurch Förderbeträge von maximal 238 Millionen Euro (Szenario 1) bis maximal 583 Millionen Euro (Szenario 3). Diese Förderbeträge stellen volle Jahreswirkungen dar und dürfen nicht automatisch mit den kassenmäßigen Steuerausfällen gleichgesetzt werden. Letztere ergeben sich daraus, welcher Anteil der Einkommensteuervorauszahlungen angepasst wird bzw. wann die Einkommensteuerveranlagungen abgeschlossen sind.

b. Private Vermieter

Die Investitionen von privaten Vermietern werden durch beschleunigte Abschreibungen gefördert. Daher sind zunächst die Grenzsteuersätze zu ermitteln, mit denen Abschreibungsbeträge steuerlich geltend gemacht werden können. Auch hier werden wieder diejenigen Steuerpflichtigen herausgerechnet, für die die steuerliche Förderung wegen eines zu geringen Einkommens unattraktiv ist. Die Einkommensgrenze wurde identisch zu den Selbstnutzern gewählt. Dadurch sinken zum einen die Fallzahlen. Zum anderen steigt aber der Grenzsteuersatz, da die Vermieter mit niedrigen Einkommen unberücksichtigt bleiben.

Bei gleichem zu versteuerndem Einkommen ergeben sich für Ledige und Verheiratete unterschiedlichen Grenzsteuersätze. Deshalb werden zunächst die nach der Grund- und in der Splittingtabelle veranlagten Steuerpflichtigen getrennt untersucht und die anzuwendenden Grenzsteuersätze bestimmt (Anhang 3). Aus den Tabellen in Anhang 3 ergibt sich ein durchschnittlicher Grenzsteuersatz von 39,5 Prozent für alle Vermieter (Grund- und Splittingtabelle zusammengenommen), die ein hinreichend hohes Einkommen für steuerlich geförderte energetische Sanierungsmaßnahmen haben. Dieser Wert ist noch um den Solidaritätszuschlag zu erhöhen, so dass sich ein effektiver Grenzsteuersatz von 41,7 Prozent ergibt. Damit und mit Hilfe der in Kapitel 3 dargestellten Fallzahlen lassen sich die Steuerausfälle in der vollen Jahreswirkung berechnen.

Tabelle 13: Investitionsvolumina der privaten Vermieter und resultierende Abschreibungsbeträge 2012

Szenario 1					
	KfW 85	KfW 70	KfW 55	KfW 40	insgesamt
Investition pro Wohnung	26.740	30.590	36.190	43.050	
Gesamtes Investitionsvolumen in Mio. Euro	334,3	336,5	217,1	64,6	952,5
Abschreibungen in Mio. Euro	33,4	33,6	27,1	8,1	102,3
Szenario 2					
	KfW 85	KfW 70	KfW 55	KfW 40	insgesamt
Investition pro Wohnung	26.740	30.590	36.190	43.050	
Gesamtes Investitionsvolumen in Mio. Euro	668,5	657,7	452,4	129,2	1.907,7
Abschreibungen in Mio. Euro	66,9	65,8	56,5	16,1	205,3
Szenario 3					
	KfW 85	KfW 70	KfW 55	KfW 40	insgesamt
Investition pro Wohnung	26.740	30.590	36.190	43.050	
Gesamtes Investitionsvolumen in Mio. Euro	828,9	825,9	560,9	172,2	2.388,0
Abschreibungen in Mio. Euro	82,9	82,6	70,1	21,5	257,1

Quelle: IW Köln

Durch die zeitliche Verteilung der Abschreibungsbeträge auf 8 (KfW 40 und KfW 55) und 10 (KfW 70 und KfW 85) Jahre baut sich das Volumen der jährlichen Abschreibungsbeträge und

auch der daraus resultierenden Steuerminderungen sukzessive auf. Dadurch ist in der vollen Jahreswirkung das Maximum der Förderung nach 20 Jahren, hier annahmegemäß 2021 erreicht. In dem Jahr fallen letztmalig Abschreibungsbeträge aus dem ersten Jahr der Förderung an. Gleichzeitig ist auch die Förderung aus allen Folgejahren erfasst. Dann werden durch die Förderung der privaten Vermieter Steuerausfälle von rund 430 Millionen Euro (Szenario 1) bis knapp 1,1 Milliarden Euro verursacht. In dieser Legislaturperiode, d.h. in den Jahren 2012 und 2013 sind die Auswirkungen aber mit maximal rund 220 Millionen Euro (Szenario 3, 2013) sehr gering. In Szenario 1 bleiben sie sogar deutlich unter 100 Millionen Euro pro Jahr (Anhang 4).

c. Gewerbliche Vermieter

Das Vorgehen bei den gewerblichen Vermietern erfolgt analog zu dem bei den privaten Vermietern. Lediglich der Grenzsteuersatz ist neu zu ermitteln. Er ergibt sich aus der Summe von Körperschaftsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer. Aus der Datenbank des DIHK⁸ wurde der durchschnittliche Gewerbesteuerhebesatz für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern ermittelt. Er betrug 2010 434 Prozent und wird im Untersuchungszeitraum konstant gehalten. Aus diesen Grundwerten ergibt sich ein Grenzsteuersatz von 31,0 Prozent, der auf die Abschreibungsbeträge anzuwenden ist. In dieser Kategorie ergeben sich die geringsten Auswirkungen, da der Wohnungsbestand der gewerblichen Vermieter im Vergleich zu den Selbstnutzern und den privaten Vermietern mit Abstand am geringsten ist (vergleiche Tabellen 2 und 3). Dadurch sind die Fallzahlen für den KfW 40 Standard im Szenario 1 auch so gering, dass sie statistisch nicht mehr signifikant sind (Tabelle 14).

Tabelle 14: Investitionsvolumina der privaten Vermieter und resultierende Abschreibungsbeträge 2012

Szenario 1					
	KfW 85	KfW 70	KfW 55	KfW 40	Summe
Investition pro Wohnung	26.740	30.590	36.190	43.050	
Gesamtes Investitionsvolumen in Mio. Euro	40,1	30,6	18,1	0,0	88,8
Abschreibungen in Mio. Euro	4,0	3,1	2,3	0,0	9,3
Szenario 2					
	KfW 85	KfW 70	KfW 55	KfW 40	Summe
Investition pro Wohnung	26.740	30.590	36.190	43.050	
Gesamtes Investitionsvolumen in Mio. Euro	66,9	61,2	36,2	21,5	185,7
Abschreibungen in Mio. Euro	6,7	6,1	4,5	2,7	20,0
Szenario 3					
	KfW 85	KfW 70	KfW 55	KfW 40	Summe
Investition pro Wohnung	26.740	30.590	36.190	43.050	
Gesamtes Investitionsvolumen in Mio. Euro	80,2	91,8	54,3	21,5	247,8
Abschreibungen in Mio. Euro	8,0	9,2	6,8	2,7	26,7

Quelle: IW Köln

Für diese Gruppe der Vermieter bleiben die steuerlichen Auswirkungen bei den gewählten Prämissen während der gesamten Laufzeit des Programms unter 100 Millionen Euro pro Jahr (Anhang 5, Szenario 3). In Szenario 1 sind es sogar nur rund 30 Millionen Euro. In dieser Legislaturperiode, d.h. kurz nach Einführung des Programms sind die Auswirkungen mit weniger als 10 Millionen Euro jährlich in Relation zum angestrebten Gesamtvolumen sogar weitgehend irrelevant. Unabhängig davon werden sie hier abgebildet.

⁸ http://de.sitestat.com/hk/dihk/s?themenfelder.recht-und-fairplay.steuern.kommunal финанzen.realsteuer-hebesaetze.hebesaetze_2010.xls&ns_type=pdf&ns_url=http://www.dihk.de/ressourcen/downloads/hebesaetze_2010.xls/at_download/file?mdate=1291826775344

d. Gesamtauswirkung des Programms und Verteilung auf die Kassenjahre

In Tabelle 15 sind die gerundeten vollen Jahreswirkungen abgebildet, die sich aus den Anhängen 2, 4 und 5 ergeben. Demnach ist im Szenario 1 im Jahr 2012 mit einer Förderung von insgesamt weniger als 100 Millionen Euro zu rechnen. Dieser Betrag steigt bis 2016 auf knapp eine halbe Milliarde Euro an. Die maximale Förderung wird im Szenario 1 rund 700 Millionen Euro betragen. In Szenario 2 verdoppeln sich diese Beträge.

Tabelle 15: Volle Jahreswirkungen

	volle Jahreswirkungen					maximale volle Jahreswirkung
	2012	2013	2014	2015	2016	
Szenario 1						
private Vermieter	45	85	130	175	220	425
gewerbliche Vermieter	5	5	10	10	15	30
Selbstnutzer	40	85	130	175	220	235
Summe	90	175	270	360	455	690
Szenario 2						
private Vermieter	85	170	260	350	440	855
gewerbliche Vermieter	5	15	20	25	30	60
Selbstnutzer	80	165	250	335	425	455
Summe	170	350	530	710	895	1.370
Szenario 3						
private Vermieter	105	215	325	440	550	1.070
gewerbliche Vermieter	10	15	25	35	45	85
Selbstnutzer	105	210	315	425	535	575
Summe	220	440	665	900	1.130	1.730

Quelle: IW Köln

In Szenario 3 entstehen durch die höchste Inanspruchnahme auch die höchsten Förderbeträge. Mit einer Förderung in Höhe von gut 200 Millionen Euro zeigt das Programm bereits 2012 spürbare Wirkungen. 2016 läge der Förderbetrag bereits über einer Milliarde Euro. Tabelle 15 zeigt aber auch, dass selbst in diesem Szenario die jährliche Förderung der energetischen Wohngebäudesanierung durch dieses Programm 2 Milliarden Euro nicht übersteigt. Bei der Verteilung auf die Kassenjahre ist zu beachten, dass in dem Jahr, in dem eine Investition stattfindet, nicht die volle Abschreibung in Anspruch genommen werden darf. Statt der Abschreibung für ein ganzes Jahr kann nur der Anteil in Anspruch genommen werden, der dem Anteil der verbleibenden Monate an einem Kalenderjahr entspricht. Außerdem ist abzuwägen in welcher Höhe die Steuervorauszahlungen von den Eigentümern der sanierten Wohnungen angepasst werden und wann die steuerliche Veranlagung abgeschlossen sein wird. Dies kann nur näherungsweise erfolgen.

Tabelle 16: Kassenmäßige Aufkommenseinbußen

	Kassenjahre				maximale volle Jahreswirkung
	2012	2013	2014	2015	
Szenario 1	15	95	185	275	690
Szenario 2	25	185	365	540	1.375
Szenario 3	35	235	455	680	1.730

Quelle: IW Köln

Bei den kassenmäßig wirksamen Aufkommenseinbußen in Tabelle 16 wird davon ausgegangen, dass nur 10 bis 15 Prozent der Förderbeträge bereits im Investitionsjahr steuerlich geltend gemacht werden. Der Rest verteilt sich auf die beiden Folgejahre. Dadurch sind die Steuerausfälle 2012 sehr gering. Im Szenario 1 liegen sie unter 20 Millionen Euro. Auch bei der höchstmöglichen untersuchten Inanspruchnahme werden die Aufkommenseinbußen 2012 unter 40 Millionen Euro liegen. Dies ist 2013 anders. Zwar wird aus den Investitionen des Jahres 2013 wiederum nur ein geringer Teil der Förderung steuerlich geltend gemacht, hinzu kommt aber der wesentliche Teil der Förderung aus dem Jahr 2012. Deshalb liegen die Steuerausfälle bereits zwischen knapp 100 Millionen Euro (Szenario 1) und knapp 250 Millionen Euro (Szenario 3).

e. Gegenfinanzierung

Die in Kapitel 5.d dargestellten Steuerausfälle stellen noch nicht die Endwirkung dar, denn es gibt auch aufkommenssteigernde Effekte, die den Steuerausfällen entgegenwirken. Zum einen wären bei Vermietern identische Investitionen ohne das hier untersuchte Programm zur steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung über 50 Jahre hinweg abzuschreiben. Allerdings besteht seitens der Auftraggeber explizit die Absicht, zusätzliche energetische Sanierungsmaßnahmen zu generieren. Dann würden keine alternativen Abschreibungsbeträge entfallen und es kann kein Steueraufkommen gegengerechnet werden. Unabhängig davon dürften sich aus wegfallenden linearen Abschreibungen gemäß EStG §7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 eine leichte fiskalische Entlastung ergeben.

Zusätzlich entstehen durch die Sanierungsmaßnahmen in den Sektoren der Wohnungswirtschaft, der die Sanierung durchführenden Unternehmen, insbesondere der Bauwirtschaft und deren Lieferanten zusätzliche Impulse für Wachstum und Beschäftigung. Dadurch entstehen gleichzeitig mehrwertsteuerpflichtige Umsätze. Da die Wohnungsvermietung mehrwertsteuerfrei ist, sind die Vermieter auch nicht vorsteuerabzugsberechtigt. Allerdings handelt es sich nur um eine unechte Mehrwertsteuerbefreiung. Denn das Unternehmen, das die Sanierungen durchführt, z.B. ein Bauunternehmen, ist mehrwertsteuerpflichtig und somit auch zum Vorsteuerabzug berechtigt. Deshalb können alle Vorleistungen, die das Bauunternehmen erwirbt, kein zusätzliches Mehrwertsteueraufkommen auslösen. Denn für diese Vorleistungen besteht ein Recht zum Vorsteuerabzug. Nur die Wertschöpfung des die Sanierung durchführenden Unternehmens selbst kann ein zusätzliches Mehrwertsteueraufkommen generieren.

Mangels weiterer Indikatoren wird hier die Vorleistungsquote der Bauindustrie zur Berechnung des zusätzlichen mehrwertsteuerpflichtigen Umsatzes herangezogen. Sie betrug seit der Wiedervereinigung im Durchschnitt rund 56 Prozent. D.h. 44 Prozent des Investitionsvolumens kann zusätzliches Mehrwertsteueraufkommen generieren.

Weiterhin ist zu beachten, welche Umsätze verdrängt werden – mehrwertsteuerfreie oder mehrwertsteuerpflichtige. Nur wenn durch die Sanierungen Investitionen, die mit dem Recht zum Vorsteuerabzug verbunden sind, entfallen, kann von einem höheren Mehrwertsteueraufkommen ausgegangen werden. Dies sind z.B. alle Investitionen in Betriebe des produzie-

renden Gewerbes. Aus empirischen Untersuchungen ist bekannt, dass die Zinselastizität der Ersparnisbildung tendenziell gering ist. D.h. obwohl die beschleunigte Abschreibung die Rendite einer energetischen Sanierung erhöht, werden in der Volkswirtschaft insgesamt kaum zusätzliche Ersparnisse gebildet, die die Grundlage für zusätzliche Investitionen sein könnten und die Konsumnachfrage verdrängen würden. Statt des Konsums werden also tendenziell eher andere Investitionen verdrängt, da die Investoren bei der Wahl des Investitionsprojektes sehr zinselastisch reagieren (Bernheim, 2002, Bundesministerium der Finanzen, 1995, OECD, 1994).

Die in der Literatur dokumentierten Ergebnisse deuten folglich darauf hin, dass primär andere Investitionen verdrängt werden. Es ist aber unrealistisch, dass insbesondere die Selbstnutzer keine Liquiditätsbeschränkungen haben, demnach stets in dem benötigten Umfang auf vorhandene Ersparnisse zurückgreifen können, damit in anderen Bereichen desinvestieren und ihren Konsum nicht einschränken brauchen. Um die Gegenfinanzierungseffekte nicht zu überschätzen wird deshalb angenommen, dass durch die Investitionen in die energetische Gebäudesanierung zu 20 Prozent Konsumausgaben verdrängen. Dann ergibt sich das in Tabelle 17 ausgewiesene zusätzliche Mehrwertsteueraufkommen.

Tabelle 17: Durch die Sanierungsmaßnahmen generiertes zusätzliches Mehrwertsteueraufkommen

	Kassenjahre				max. volle Jahreswirkung
	2012	2013	2014	2015	
Szenario 1	90	110	115	115	125
Szenario 2	175	220	225	230	250
Szenario 3	220	280	285	290	315

Quelle: IW Köln

Ein Vergleich der Tabelle 17 mit Tabelle 16 zeigt, dass der Fiskus per Saldo in den Jahren 2012 und 2013 nicht mit einem Steuerausfall, sondern sogar mit einem zusätzlichen Steueraufkommen rechnen kann. Nach diesem Zeitraum reichen die Mehrwertsteuereinnahmen aber nicht mehr aus um die aus der steuerlichen Förderung der energetischen Sanierung resultierenden Aufkommensverluste zu kompensieren. Langfristig werden jährliche Steuerausfälle von rund 500 Millionen Euro (Szenario 1), 1,1 Milliarden Euro (Szenario 2) und 1,4 Milliarden Euro entstehen.

6. Fazit

Die in dieser Kurzstudie vorgelegten Ergebnisse beruhen auf einem Gesetzesvorschlag, der Eigennutzern die Möglichkeit eines Steuerabzugs und Vermietern die Möglichkeit zur beschleunigten Abschreibung für die KfW-Effizienzhausstandards 85, 70, 55 und 40 gewährt. Hierdurch werden bestehende Wirtschaftlichkeitslücken bei energetischen Gebäudemodernisierungen dauerhaft reduziert. Durch die Kopplung an hohe Sanierungsstandards ist der Gesetzesentwurf in seiner jetzigen Form sehr zielgenau ausgestaltet und dürfte nur sehr wenig unintendierte Mitnahmeeffekte auslösen.

Es wird erwartet, dass das Steueranreizmodell für energetische Sanierungen für jährlich 61.000 bis 152.000 Wohneinheiten (entspricht 5,4 bis 13,5 Mio. m² Wohnfläche) in Anspruch genommen wird. Hierdurch werden jährliche Investitionen in Höhe von 2,4 Mrd. Euro (Szenario 1) bis 6 Mrd. Euro (Szenario 3) angestoßen und Emissionen zwischen 238.000 und 592.000 Tonnen CO₂-Äquivalenten vermieden.

Die in Anspruch genommenen Sonderausgabenabzüge (über 5 Jahre) und beschleunigten Abschreibungen (über 8 und 10 Jahre) führen in den ersten Jahren zu Steuermindereinnah-

men zwischen 15 bis 35 Mio. Euro. Bis zur maximalen vollen Jahreswirkung (2020/2021) steigen die Mindereinnahmen auf bis 0,7 Mrd. Euro (Szenario 1), 1,4 Mrd. Euro (Szenario 2) und 1,7 Mrd. Euro (Szenario 3) an.

Dem stehen zusätzliche Mehrwertsteuereinnahmen entgegen. Bis 2013 können sie sogar die Steuerausfälle kompensieren. Langfristig muss aber mit jährlichen Netto-Aufkommenseinbußen zwischen 0,5 Milliarden Euro (Szenario 1) und 1,4 Milliarden Euro (Szenario 3) gerechnet werden. Bei der Berechnung der Aufkommenseffekte wurden mögliche Einflüsse der steuerlichen Subventionierung von energetischen Sanierungsmaßnahmen auf das Wirtschaftswachstum ausgeblendet. Positive gesamtwirtschaftliche Auswirkungen wären dann zu erwarten, wenn durch die Förderung negative externe Effekte, z.B. des höheren Energieverbrauchs beseitigt werden können. Dies ist grundsätzlich möglich, war aber nicht Gegenstand der Untersuchung.

Literatur

- Bernheim, B. Douglas (2002): Taxation and Saving, in: Handbook of Public Economics, Bd. 3.2002, Amsterdam u.a.O., S. 1173-1249.
- Bundesministerium der Finanzen, Zehnergruppe (G10) (1995): Sparen, Investieren und Realzinsen, Eine von den Stellvertretern verfasste Studie für die Minister und Gouverneure, in Schriftenreihe des Bundesministeriums der Finanzen, Heft 57, Bonn.
- Clausnitzer, K.-D., Diefenbach, N., Gabriel, J., Loga, T., Wosniok, W. (2007): Effekte des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms 2005 und 2006. Bremer Energie Institut. Institut Wohnen und Umwelt (IWU).
- Clausnitzer, K.-D., Diefenbach, N., Gabriel, J., Loga, T., Wosniok, W. (2008): Effekte des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms 2007. Bremer Energie Institut. Institut Wohnen und Umwelt (IWU).
- Clausnitzer, K.-D., Diefenbach, N., Eilmes, S., Gabriel, J., Loga, T., Wosniok, W. (2009): Effekte des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms 2008. Bremer Energie Institut. Institut Wohnen und Umwelt (IWU).
- Clausnitzer, K.-D., Diefenbach, N., Fette, M., Gabriel, J., Loga, T., Wosniok, W. (2010): Effekte der Förderfälle des Jahres 2009 des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms und des Programms „Energieeffizient Sanieren“. Bremer Energie Institut. Institut Wohnen und Umwelt (IWU).
- Dena-Sanierungsstudie (2010): Teil 1: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand. Begleitforschung zum dena-Projekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“. Bericht 2010, Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena), Berlin.
- Diefenbach, N., Enseling, A., Hertle, H., Jahn, D., Loga, T., Duscha, M. (2005): Beiträge der EnEV und des KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramms zum Nationalen Klimaschutzprogramm. Endbericht Juli 2005. Institut Wohnen und Umwelt (IWU), ifeu-Institut.
- Diefenbach, N., Cischinsky, H., Rodenfelds, M., Clausnitzer, K.-D., (2010) Datenbasis Gebäudebestand Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im deutschen Wohngebäudebestand. Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Bremer Energie Institut.
- Ecofys (2010): Innovative Politikmaßnahmen für mehr Energieeffizienz: Vorschlag für Politikmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudesektor in Deutschland bis 2020. Catharina Beyer, Andreas Hermelink, Sebastian Klaus, Corinna Kleßmann, Anja Krechting, Astrid Müller, Anne Palenberg. Berlin, November 2010.
- GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (2009): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2009 / 2010, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin.
- Henger, R., Voigtländer, M. (2011): Einflussfaktoren auf die Rentabilität energetischer Sanierungen bei Mietobjekten, IW-Trends Nr. 1/2011, Köln.
- KfW (2011): Einzelauflistung Energieeffizient Sanieren 2010 für die Programme 151 und 430. KfW-Bankengruppe. Mimeo.
- OECD (1994): Taxation and Household Saving, Paris.

Statistisches Bundesamt (2008): Bauen und Wohnen, Mikrozensus Zusatzerhebung 2006, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte, Fachserie 5, Heft 1, Wiesbaden

Testorf, L., Voigtländer, M., Zens, T. (2010): KfW-IW Wohngebäudesanierer-Befragung 2010: Hintergründe und Motive zur energetischen Sanierung des Wohnbestandes, Frankfurt/Köln.

Umweltbundesamt (2009): Politiksznarien für den Klimaschutz V – auf dem Weg zum Strukturwandel – Treibhausgas-Emissionsszenarien bis zum Jahr 2030, Dessau-Roßlau, Oktober 2009.

Voigtländer, M., Brügelmann, R., Clamor, T. (2011): Abschreibungsbedingungen für den Mietwohnungsneubau. Gutachten des IW Köln im Auftrag von BSI (Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft), ZIA (Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.), Hauptverband der deutschen Bauindustrie, Zentralverband Deutsches Baugewerbe, Bundesverband Baustoffe - Steine und Erden e.V.

Anhang 1: Aufteilung der Selbstnutzer

1a: Alle Selbstnutzer ohne Rentner

Zu versteuerndes Einkommen Grundtabelle		Anteile an den Selbstnutzern Interes- senten		Zu versteuerndes Ein- kommen Splittingtabelle		Anteile an den Selbst- nutzern Interes- senten	
0 bis	3.900	0,1%	0,0%	0 bis	4.000	0,0%	0,0%
3.900 bis	6.300	0,4%	0,0%	4.000 bis	6.700	0,0%	0,0%
6.300 bis	9.100	0,4%	0,0%	6.700 bis	9.100	0,1%	0,0%
9.100 bis	12.600	0,7%	0,0%	9.100 bis	10.900	0,2%	0,0%
12.600 bis	16.400	1,0%	1,0%	10.900 bis	12.800	0,3%	0,0%
16.400 bis	19.900	1,4%	1,4%	12.800 bis	15.500	0,4%	0,0%
19.900 bis	24.600	1,5%	1,5%	15.500 bis	19.900	1,1%	0,0%
24.600 bis	36.500	3,0%	3,0%	19.900 bis	29.800	5,4%	5,4%
36.500 bis	60.000	4,6%	4,6%	29.800 bis	49.000	19,4%	19,4%
60.000 bis	91.500	1,6%	1,6%	49.000 bis	75.500	12,7%	12,7%
91.500 bis	126.500	0,5%	0,5%	75.500 bis	108.000	5,4%	5,4%
126.500 bis	184.000	0,1%	0,1%	108.000 bis	165.000	1,7%	1,7%
über	184.000	0,1%	0,1%	über	165.000	1,6%	1,6%
Summe		15,5%	13,9%	Summe		48,3%	46,2%

Quelle: IW Köln

1b: Rentner mit selbstgenutztem Wohneigentum

Zu versteuerndes Ein- kommen Grundtabelle		Anteile an den Selbst- nutzern Interes- senten		Zu versteuerndes Ein- kommen Splittingtabelle		Anteile an den Selbst- nutzern Interes- senten	
0 bis	1.900	0,1%	0,0%	0 bis	1.900	0,0%	0,0%
1.900 bis	3.200	0,3%	0,0%	1.900 bis	3.200	0,0%	0,0%
3.200 bis	4.400	1,0%	0,0%	3.200 bis	4.400	0,1%	0,0%
4.400 bis	5.700	1,7%	0,0%	4.400 bis	5.700	0,4%	0,0%
5.700 bis	6.900	2,4%	0,0%	5.700 bis	6.900	1,0%	0,0%
6.900 bis	8.000	1,9%	0,0%	6.900 bis	8.000	1,9%	0,0%
8.000 bis	9.600	1,6%	0,0%	8.000 bis	9.600	2,5%	0,0%
9.600 bis	13.600	2,5%	0,0%	9.600 bis	13.600	5,8%	0,0%
13.600 bis	22.800	0,9%	0,9%	13.600 bis	22.800	8,2%	0,0%
22.800 bis	39.000	0,0%	0,0%	22.800 bis	39.000	2,5%	2,5%
39.000 bis	58.000	0,0%	0,0%	39.000 bis	58.000	0,8%	0,8%
58.000 bis	87.500	0,0%	0,0%	58.000 bis	87.500	0,2%	0,2%
über	87.500	0,0%	0,0%	über	87.500	0,1%	0,1%
Summe		12,5%	0,9%	Summe		23,6%	3,7%

Quelle: IW Köln

Anhang 2: Aus den Investitionen der Selbstnutzer resultierende Steuerausfälle in Millionen Euro

Szenario 1

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Steuergutschrift	42	42	42	42	42										
		43	43	43	43	43									
			44	44	44	44	44								
				44	44	44	44	44							
					45	45	45	45	45						
						46	46	46	46	46					
							46	46	46	46	46				
								47	47	47	47	47			
									48	48	48	48	48		
										48	48	48	48	48	
											49	49	49	49	49
Summe	42	85	129	173	218	221	225	228	231	235	238	192	145	97	49

Szenario 2

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Steuergutschrift	82	82	82	82	82										
		84	84	84	84	84									
			85	85	85	85	85								
				86	86	86	86	86							
					87	87	87	87	87						
						89	89	89	89	89					
							90	90	90	90	90				
								91	91	91	91	91			
									93	93	93	93	93		
										94	94	94	94	94	
											95	95	95	95	95
Summe	82	166	251	337	424	430	437	443	450	457	464	374	282	190	95

Quelle: IW Köln

Anhang 2a: Aus den Investitionen der Selbstnutzer resultierende Steuerausfälle in Millionen Euro

Szenario 3

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Steuergutschrift	103	103	103	103	103										
		105	105	105	105	105									
			107	107	107	107	107								
				108	108	108	108	108							
					110	110	110	110	110						
						111	111	111	111	111					
							113	113	113	113	113				
								115	115	115	115	115			
									117	117	117	117	117		
										118	118	118	118	118	
											120	120	120	120	120
Summe	103	208	315	423	533	541	549	557	566	574	583	470	355	238	120

Quelle: IW Köln

Anhang 3a: Verteilung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung auf Einkommensklassen

3a: Grundtabelle

Gesamtbetrag der Einkünfte		Verteilung der Einkünfte aus Vermietung und Ver- pachtung auf die Ein- kommensklassen	Korrespondierender Grenzsteuersatz
unter	3.000	0,9%	0%
3.000 bis	6.000	1,5%	0%
6.000 bis	9.000	2,4%	0%
9.000 bis	11.500	3,2%	19%
11.500 bis	14.500	3,6%	25%
14.500 bis	17.500	3,7%	27%
17.500 bis	23.500	7,1%	29%
23.500 bis	29.500	7,1%	32%
29.500 bis	35.000	6,8%	34%
35.000 bis	44.000	9,1%	38%
44.000 bis	58.500	11,7%	44%
58.500 bis	88.000	13,4%	44%
88.000 bis	117.000	7,0%	44%
117.000 bis	146.500	4,1%	44%
146.500 bis	205.000	4,8%	44%
205.000 bis	293.000	3,7%	44%
293.000 bis	439.500	3,0%	47%
439.500 bis	586.000	1,7%	47%
586.000 bis	1.171.500	2,4%	47%
1.171.500 bis	2.929.000	1,6%	47%
2.929.000 bis	5.858.500	0,4%	47%
über	5.858.500	0,6%	47%

durchschnittlicher Grenzsteuersatz der Vermieter mit ausreichend hohem Einkommen für steuerlich geförderte energetische Sanierungen 40,7%

Quelle: IW Köln

Anhang 3b: Verteilung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung auf Einkommensklassen

3b: Splittingtabelle

Gesamtbetrag der Einkünfte		Verteilung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung auf die Einkommensklassen		Korrespondierender Grenzsteuersatz
unter	3.000		0,4%	0%
3.000 bis	6.000		0,6%	0%
6.000 bis	9.000		0,8%	0%
9.000 bis	11.500		1,2%	0%
11.500 bis	14.500		1,5%	0%
14.500 bis	17.500		1,7%	0%
17.500 bis	23.500		4,0%	19%
23.500 bis	29.500		4,5%	25%
29.500 bis	35.000		4,6%	27%
35.000 bis	44.000		6,9%	28%
44.000 bis	58.500		10,9%	31%
58.500 bis	88.000		17,2%	36%
88.000 bis	117.000		11,1%	44%
117.000 bis	146.500		7,1%	44%
146.500 bis	205.000		8,1%	44%
205.000 bis	293.000		6,0%	44%
293.000 bis	439.500		4,6%	44%
439.500 bis	586.000		2,2%	44%
586.000 bis	1.171.500		3,5%	47%
1.171.500 bis	2.929.000		2,0%	47%
2.929.000 bis	5.858.500		0,6%	47%
über	5.858.500		0,7%	47%

durchschnittlicher Grenzsteuersatz der Vermieter mit ausreichend hohem Einkommen für steuerlich geförderte energetische Sanierungen

39,0%

Quelle: IW Köln

Anhang 4a: Aus Investitionen privater Vermieter resultierende Steuerausfälle in Millionen Euro

Szenario 1

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Abschreibungen	102	102	102	102	102	102	102	102	67	67										
		104	104	104	104	104	104	104	104	68	68									
			105	105	105	105	105	105	105	105	69	69								
				107	107	107	107	107	107	107	107	70	70							
					109	109	109	109	109	109	109	109	71	71						
						110	110	110	110	110	110	110	110	72	72					
							112	112	112	112	112	112	112	112	73	73				
								114	114	114	114	114	114	114	114	74	74			
									115	115	115	115	115	115	115	115	115	76	76	
										117	117	117	117	117	117	117	117	117	77	77
											119	119	119	119	119	119	119	119	78	78
Summe	102	206	311	418	527	637	749	863	943	1.024	1.039	934	828	720	610	499	386	271	155	78
Steuerausfall	43	86	130	174	220	265	312	359	393	427	433	389	345	300	254	208	161	113	64	32

Szenario 2

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Abschreibungen	205	205	205	205	205	205	205	205	133	133										
		208	208	208	208	208	208	208	208	135	135									
			212	212	212	212	212	212	212	212	137	137								
				215	215	215	215	215	215	215	215	139	139							
					218	218	218	218	218	218	218	218	141	141						
						221	221	221	221	221	221	221	221	143	143					
							224	224	224	224	224	224	224	224	145	145				
								228	228	228	228	228	228	228	228	147	147			
									231	231	231	231	231	231	231	231	149	149		
										235	235	235	235	235	235	235	235	152	152	
											238	238	238	238	238	238	238	238	154	154
Summe	205	414	625	840	1.058	1.279	1.503	1.731	1.890	2.051	2.082	1.871	1.657	1.440	1.220	996	770	539	306	154
Steuerausfall	86	172	260	350	441	533	626	721	787	855	867	780	691	600	508	415	321	225	127	64

Noch Anhang 4b: Aus Investitionen privater Vermieter resultierende Steuerausfälle in Millionen Euro

Szenario 3

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Abschreibungen	257	257	257	257	257	257	257	257	165	165										
		261	261	261	261	261	261	261	261	168	168									
			265	265	265	265	265	265	265	265	170	170								
				269	269	269	269	269	269	269	269	173	173							
					273	273	273	273	273	273	273	273	176	176						
						277	277	277	277	277	277	277	277	178	178					
							281	281	281	281	281	281	281	281	181	181				
								285	285	285	285	285	285	285	285	184	184			
									290	290	290	290	290	290	290	290	186	186		
										294	294	294	294	294	294	294	294	189	189	
											298	298	298	298	298	298	298	298	192	192
Summe	257	518	783	1.052	1.325	1.602	1.883	2.168	2.366	2.567	2.606	2.342	2.074	1.803	1.527	1.247	962	674	381	192
Steuerausfall	107	216	326	438	552	667	785	903	986	1.070	1.086	976	864	751	636	519	401	281	159	80

Quelle: IW Köln

Anhang 5a: Aus Investitionen gewerblicher Vermieter resultierende Steuerausfälle in Millionen Euro

Szenario 1

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Abschreibungen	9	9	9	9	9	9	9	9	7	7										
		9	9	9	9	9	9	9	9	7	7									
			10	10	10	10	10	10	10	10	7	7								
				10	10	10	10	10	10	10	10	7	7							
					10	10	10	10	10	10	10	10	8	8						
						10	10	10	10	10	10	10	10	8	8					
							10	10	10	10	10	10	10	10	8	8				
								10	10	10	10	10	10	10	10	8	8			
									11	11	11	11	11	11	11	11	8	8		
										11	11	11	11	11	11	11	11	8	8	
											11	11	11	11	11	11	11	11	8	8
Summe	9	19	28	38	48	58	68	79	87	95	97	87	78	68	58	48	37	27	16	8
Steuerausfall	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30	30	27	24	21	18	15	12	8	5	3

Szenario 2

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Abschreibungen	20	20	20	20	20	20	20	20	13	13										
		20	20	20	20	20	20	20	20	13	13									
			21	21	21	21	21	21	21	21	13	13								
				21	21	21	21	21	21	21	21	13	13							
					21	21	21	21	21	21	21	21	14	14						
						22	22	22	22	22	22	22	22	14	14					
							22	22	22	22	22	22	22	22	14	14				
								22	22	22	22	22	22	22	22	14	14			
									22	22	22	22	22	22	22	22	14	14		
										23	23	23	23	23	23	23	14	14		
											23	23	23	23	23	23	23	15	15	
												23	23	23	23	23	23	23	15	15
Summe	20	40	61	82	103	125	147	169	184	200	203	182	161	140	119	97	75	52	29	15
Steuerausfall	6	13	19	25	32	39	45	52	57	62	63	56	50	43	37	30	23	16	9	5

Noch Anhang 5b: Aus Investitionen gewerblicher Vermieter resultierende Steuerausfälle in Millionen Euro

Szenario 3

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Abschreibungen	27	27	27	27	27	27	27	27	17	17										
		27	27	27	27	27	27	27	27	17	17									
			27	27	27	27	27	27	27	27	18	18								
				28	28	28	28	28	28	28	28	18	18							
					28	28	28	28	28	28	28	28	18	18						
						29	29	29	29	29	29	29	29	19	19					
							29	29	29	29	29	29	29	29	19	19				
								30	30	30	30	30	30	30	30	19	19			
									30	30	30	30	30	30	30	30	19	19		
										31	31	31	31	31	31	31	31	20	20	
											31	31	31	31	31	31	31	31	20	20
Summe	27	54	81	109	137	166	195	225	246	266	270	243	215	187	158	129	100	70	40	20
Steuerausfall	8	17	25	34	43	52	61	70	76	83	84	75	67	58	49	40	31	22	12	6

Quelle: IW Köln