

Newsletter - Koalitionsvertrag der Ampel

November 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 24.11.2021 wurde der Koalitionsvertrag der zukünftigen Regierungsparteien SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP vorgestellt. Nachfolgend haben wir die wichtigsten Punkte aus den Bereichen Klima, Steuerpolitik und Immobilienwirtschaft für Sie zusammengefasst:

I. Klimaschutz

Im Bereich des Klimaschutzes soll Deutschland eine Vorreiterrolle einnehmen, dafür sollen Wind- und Solarstrom massiv ausgebaut werden. Bis 2030 sollen 80 % des bundesweiten Stromverbrauchs aus erneuerbaren Energien stammen, gleichzeitig soll „idealerweise“ der Kohle-Ausstieg bereits bis 2030 vorgezogen werden.

Ab 2025 soll jede neu eingebaute Heizung von 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden, für Ausbauten, Umbauten und Erweiterungen in Bestandsgebäuden werden neue Standards eingeführt.

Der Koalitionsvertrag sieht eine „gerechte“ Teilung des neben den Heizkosten zu zahlenden CO₂-Preises vor, dazu soll eine sog. Teilwarmmiete eingeführt werden. Der CO₂-Preis soll nach einem Stufenmodell für Gebäudeenergieklassen auf Mieter und Vermieter „fair“ verteilt werden. Gelingt keine Einigung, werden die erhöhten Kosten durch den CO₂-Preis ab dem 1. Juni 2022 hälftig zwischen Vermieter und Mieter geteilt.

Ziel der Koalitionspartner ist es, künftig alle geeigneten Dachflächen für die Solarenergie zu nutzen. Bei gewerblichen Neubauten soll dies sogar verpflichtend werden.

II. Immobilienwirtschaft

Es sollen alle erforderlichen Anstrengungen unternommen werden, den Bau von 400.000 Wohnungen pro Jahr, davon 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen, zu erreichen. Neben der Einführung eines Bau-, Wohnkosten und Klimachecks soll auch das Baugesetzbuch novelliert werden.

Vorteilhaft: die jährliche Abschreibung für Neubauten wird von zwei auf drei Prozent angehoben.

Aber: Die Mietpreisbremse für Neuvermietungen wird bis 2029 verlängert. In „angespannten Wohnungsmärkten“ wird der Anstieg der Mieten drei Jahre lang auf 11 % begrenzt, zuvor waren es 15 %.

III. Steuern

Das Wahlversprechen der FDP wird – zumindest dem Wortlaut nach – eingehalten: es sollen keine neuen Substanzsteuern (z.B. Vermögensteuer) eingeführt werden und keine Ertrag- und Transfersteuern (z.B. Einkommen-, Körperschaft- oder Umsatzsteuern) erhöht werden.

Den Ländern soll die Möglichkeit eingeräumt werden, die Grunderwerbsteuer flexibel zu gestalten und Freibeträge zu gewähren. Dadurch soll insbesondere der Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums erleichtert werden.

Die Steuererleichterungen für selbstgenutztes Wohneigentum müssen gegenfinanziert werden. Daher sollen die erst kürzlich verschärften Regelungen für Immobilienerwerbe von Konzernen (sog. Share Deals) weiter überarbeitet werden. Dies könnte vermutlich durch Reduzierung der gerade erst von 95 % auf 90 % herabgesenkten Erwerbsgrenze beim Share Deal erreicht werden.

Der Koalitionsvertrag sieht derzeit keine Änderung der steuerlichen Begünstigungen von Immobilienvermögen vor, jedoch bleibt abzuwarten, ob die im November veröffentlichten Vorschläge des ifo Instituts (17.11.2021), zum Beispiel die Abschaffung der steuerbefreiten sog. 10-jährigen Spekulationsfrist für private Immobilienverkäufe oder der Wegfall der erweiterten Grundbesitzkürzung für gewerbsteuerliche Zwecke, von der zukünftigen Ampel-Regierung aufgegriffen werden, um die Vorhaben im Koalitionsvertrag zu finanzieren. Auch ist nicht auszuschließen, dass anderenorts Steuerprivilegien für bestimmtes Vermögen (so z.B. im Erbschaftsteuergesetz) abgeschafft oder begrenzt werden. Solche Maßnahmen wären nicht direkt Steuererhöhungen und auch mit einem FDP regierten Finanzministerium nicht ausgeschlossen.

Daneben sieht der Koalitionsvertrag weitere steuerliche Änderungen vor, wie z.B.:

- Die steuerliche Angleichung von Dieselmotoren und Benzin.
- Die Einführung einer degressiven Abschreibung für elektrische Fahrzeuge und Plug-In Hybride, die nachweislich einen elektrischen Fahranteil und eine elektrische Mindestreichweite erfüllen.
- Eine Reform der Dienstwagenbesteuerung: Die Besteuerung von Plug-In-Hybride wird stärker auf die rein elektrische Fahrleistung ausgerichtet.
- Die Einführung einer „Superabschreibung“ für Klimaschutz und digitale Wirtschaftsgüter.
- Die Erhöhung des Sparerpauschbetrages auf 1.000 EUR.
- Die bereits durch die Corona-Pandemie erweiterte Verlustverrechnung wird zeitlich bis Ende 2023 verlängert und der Verlustvortrag auf die zwei unmittelbar vorangegangenen Veranlagungszeiträume erweitert.

IV. Missbrauchsbekämpfung

Die Koalitionäre wollen den Kampf gegen die Steuerhinterziehung, Geldwäsche und Steuervermeidung ausweiten. So ist u.a. geplant, den Erwerb von Immobilien mit Bargeld künftig zu untersagen. Aus organisatorischer Sicht soll u.a. das Bundesfinanzministerium personell gestärkt werden.

Unternehmen müssen sich auf weitere Meldepflichten einstellen: Die bereits eingeführte Mitteilungspflicht für grenzüberschreitende Steuergestaltungen wird auch auf nationale Steuergestaltungen von Unternehmen mit einem Umsatz von mehr als 10 Millionen Euro ausgeweitet.

V. Fazit

Unter dem Titel „Mehr Fortschritt wagen“ hat die zukünftige Regierung eine große Offensive an Reformen vor allem im Bereich der Digitalisierung und des Klimaschutzes ausgerufen. Es ist zu befürchten, dass uns in den nächsten Jahren noch weitreichendere Reformen vor allem aus steuerlicher Sicht bevorstehen. Haushaltsspielräume sollen dadurch gewonnen werden, dass die überflüssigen, unwirksamen sowie umwelt- und klimaschädlichen Subventionen und Ausgaben abgebaut werden.

Genauere Aussagen trifft der Vertrag über die geplanten Änderungen leider nicht. Es bleibt daher abzuwarten, welche Punkte aus dem Koalitionsvertrag tatsächlich umgesetzt und welche maßgeblichen Änderungen außerhalb des Vertrages durch die zukünftige Regierung beschlossen werden könnten.

Sprechen Sie uns bei Fragen gerne an!

Dr. Maren Gräfe LL.M.

Rechtsanwältin | Steuerberaterin | Partnerin

gkn Gräfe Klümpen-Neusel
Rechtsanwälte Steuerberater PartG mbB
Fürstenfelder Str. 3 • 80331 München

t: +49 89 2324199 01
m: +49 171 7641925
m.graefe@gkn-partner.de
www.gkn-partner.de

Dr. Claudia Klümpen-Neusel

Rechtsanwältin | Steuerberaterin | Partnerin

gkn Gräfe Klümpen-Neusel
Rechtsanwälte Steuerberater PartG mbB
Dreischeibenhaus 1 • 40211 Düsseldorf

t: +49 211 280415-01
m: +49 151 6414 2621
c.kluempen-neusel@gkn-partner.de
www.gkn-partner.de