

Luxemburg, den 28. Oktober 2022

Neue Steuermaßnahmen in der Wohnpolitik

Zu wenig, zu spät und nicht zu Ende gedacht

Die Wohnungskrise ist und bleibt eine Generationenfrage, da immer mehr junge Menschen, die nicht das Glück haben, von ihrer Familie eine Immobilie oder Startkapital zur Verfügung gestellt zu bekommen, sich keinen Wohnraum mehr leisten können. Vor allem im Kontext der derzeit steigenden Zinsen wird sich diese Situation wohl weiter verschärfen.

Vor etwa einem Jahr hatten wir als *jonk gréng* die Regierung dazu aufgefordert, im Kampf gegen die Wohnungskrise auch steuerliche Maßnahmen auf den Weg zu bringen, um leerstehende Wohnungen sowie bebaubares Land zu mobilisieren, die "Gestion locative sociale" (GLS) attraktiver zu machen und ungerechtfertigte Steuervorteile für Investor:innen abzuschaffen.¹

Wir begrüßen deshalb ausdrücklich, dass die Regierung nun ein Jahr später Vorschläge für eine Grundsteuerreform sowie die Einführung einer Mobilisierungssteuer und einer Leerstandssteuer vorgelegt hat.

Als *déi jonk gréng* haben wir jedoch bei manchen der vorgelegten Reformen **starke Bedenken, dass sie in der von der Regierung vorgeschlagenen Form einen positiven Einfluss auf die Bekämpfung der Wohnungskrise haben werden.** Es gilt jetzt dafür zu sorgen, dass die Vorschläge zeitnah verbessert und umgesetzt werden.

Mobilisierungssteuer: zu spät und mit zu vielen Ausnahmen

Durch die Mobilisierungssteuer sollen bebaubare Grundstücke innerhalb des Bauperimeters besteuert werden, um somit einen Anreiz für die Eigentümer:innen zu schaffen, ihr Bauland für den Wohnungsmarkt zu mobilisieren. Der Ansatz des Gesetzentwurfs ist dementsprechend richtig und wichtig, die Umsetzung wirft jedoch eine ganze Reihe an praktischen Fragen auf.

Der Gesetzesvorschlag sieht vor, dass Besitzer:innen von bebaubaren Grundstücken von einem substantiellen Steuerabschlag pro Kind unter 25 Jahren profitieren (sogenannte *Kannerklausel*). **Was prinzipiell den jungen Generationen zugutekommen soll, riskiert jedoch, die Wirkung der Steuer und somit ihren Sinn im Rahmen der Anstrengungen gegen die Wohnungskrise zu untergraben.** Zum Beispiel beträgt die Steuer bei einem Grundstück von 6 Ar in Mersch durch den Steuerabschlag nach 10 Jahren statt 2.579€ nur 29€, womit der Effekt der Steuer neutralisiert wird.

¹ D'Regierung muss endlich ëmsteieren! (10.09.2021) Pressecommuniqué déi jonk gréng

Hinzu kommt, dass viele von den Grundstücken, die schnell mobilisiert werden könnten, von der *Kannerklause* betroffen sind. Grundsätzlich unterscheidet man zwischen jenen Grundstücken, die sofort bebaut werden können (sogenannte Baulücken), und solchen, die erst noch erschlossen werden müssen. Dem Observatoire de l'habitat zufolge betreffen etwa 41% der potentiellen Wohneinheiten in der Hand von Privatpersonen Baulücken, deren Eigentümer:in nur ein bebaubares Grundstück besitzen.² Geht man davon aus, dass viele dieser Eigentümer:innen Eltern von mindestens einem Kind unter 25 Jahren sind, so entsteht der Verdacht, dass durch die *Kannerklause* ein beträchtlicher Teil jener Grundstücke, die schnell bebaut werden könnten, nicht oder nur sehr wenig besteuert werden.

Die Regierung muss deshalb genauer prüfen, inwiefern die *Kannerklause* die Wirkung der Mobilisierungssteuer untergräbt und die Steuer dementsprechend überdenken. Anstatt einer *Kannerklause* könnten Grundbesitzer*innen vielmehr dazu ermutigt werden, ihr Bauland mit modularen Strukturen zu bebauen, um somit kurzfristig Wohnraum zu schaffen, ohne dabei aber die Möglichkeit aus der Hand zu geben, das Land für ihre Kinder zu behalten.

Der Gesetzesvorschlag sieht auch vor, dass die Mobilisierungssteuer erst nach 5 Jahren greift und dann jedes Jahr weiter steigt. Die 5-Jahresfrist gilt auch bei Grundstücken, die bereits seit Jahrzehnten auf ihre Bebauung warten. Das bedeutet, dass die Mobilisierungssteuer auch bei solchem Bauland frühestens im Jahr 2031 zum ersten Mal erhoben wird. **Um diese bereits lang brachliegenden Grundstücke schneller zu mobilisieren, sollte geprüft werden, inwiefern bei bebaubarem Land, das bereits seit längerer Zeit brach liegt, die 5-Jahresfrist gekürzt bzw. ausgesetzt werden könnte.** Im Rahmen dieser Analyse sollte auch der mögliche zusätzliche administrative Aufwand für die Gemeinden miteinbezogen werden.

Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass die Höhe der Mobilisierungssteuer angemessen ist, um Grundbesitzer:innen tatsächlich dazu zu ermutigen, ihr Bauland zu mobilisieren.

Grundsteuerreform: eine Reform ohne Wirkung

Mit dem Vorschlag zur Grundsteuerreform soll die veraltete Berechnungsgrundlage aktualisiert und eine neue Formel eingeführt werden, die eine gerechtere Besteuerung von Grundstücken sicherstellt.

Dem Gesetzentwurf zufolge profitieren Grundeigentümer:innen bei ihrem ersten Wohnsitz von einem Steuerabschlag, wodurch die Grundsteuer reduziert wird. Bei einer Parzelle von 4 Ar in Luxemburg-Clauses beträgt die jährlich zu zahlende Grundsteuer somit bei einem alleinigen Eigentümer statt bis zu 391€ etwa 171€. Handelt es sich um zwei Eigentümer:innen, die beide dort ihren ersten Wohnsitz haben, beträgt die Steuer mit Steuerabschlag nur noch 110€. Im neuen Modell werden Paare demnach steuerlich bevorzugt. **Da es hierfür keinen objektiven Grund gibt, muss hier nachgebessert werden, um Menschen, die alleinige Besitzer:innen einer Immobilie sind, in der sie selbst wohnen, nicht zu benachteiligen.** Hierfür müsste der Steuerabschlag nicht auf jede*n Eigentümer*in, sondern pro Wohneinheit angewandt werden.

² Observatoire de l'habitat (2022) Rapport d'analyse sur les propriétaires de Baulücken et d'autres types de terrains constructibles.

Die Grundsteuer stellt für die Kommunen eine wichtige Einkommensquelle dar, da sie auch in Krisenzeiten stabil bleibt und ihnen somit erlaubt, wichtige öffentliche Dienstleistungen zu finanzieren. Dem Innenministerium zufolge soll die Reform allerdings nicht zu mehr Steuereinnahmen für die Gemeinden führen. **Um die finanzielle Situation der Gemeinden nachhaltig zu stärken, sollte geprüft werden, inwiefern die Grundsteuer vor allem bei Parzellen, die nicht den ersten Wohnsitz betreffen, in Zukunft ausgebaut werden könnte.**

Wir begrüßen, dass nun endlich ein Reformvorschlag für die Grundsteuer auf dem Tisch liegt. Trotzdem bleibt die Feststellung, dass die vorgeschlagene Reform keinen positiven Effekt auf die Wohnungskrise oder die finanzielle Situation der Kommunen haben wird.

Leerstandssteuer: es bleiben Fragen offen

Wir begrüßen den Gesetzesvorschlag zur Einführung einer Steuer auf leerstehenden Wohnraum, um diesen für den Wohnungsmarkt zu mobilisieren.

Die Kommunen sollen die Aufgabe bekommen, anhand einer Reihe von Kriterien den Leerstand festzustellen. In Anbetracht der Tatsache, dass dies zusätzlichen administrativen Aufwand für die Kommunen mit sich bringt, sollte im Rahmen der Umsetzung dieser Maßnahme dafür gesorgt werden, **dass die Kommunen über ausreichend Ressourcen verfügen, um ihrer Aufgabe gerecht werden zu können. Zum Beispiel könnten die Einnahmen aus der Leerstandssteuer nicht an den Staat, sondern an die Kommunen fließen.**

Bislang ist im Kontext des legislativen Verfahrens und dem Aufbau der digitalen Leerstandsinventare vorgesehen, dass die Steuer erst ab 2028 erhoben werden kann. **Angesichts der Dringlichkeit der Wohnungsnot muss dieser Prozess beschleunigt werden**, damit die entsprechenden Wohnungen so schnell wie möglich auf den Markt kommen können.

Außerdem sollte im Rahmen der Umsetzung der Steuer evaluiert werden, ob die vorgeschlagenen Steuersätze tatsächlich ausreichend sind, um die betroffenen Eigentümer:innen dazu zu bewegen, ihre Immobilie zu vermieten. Der Gesetzesvorschlag sieht vor, dass jede Immobilie, bei der Leerstand festgestellt wurde, mit dem gleichen Steuersatz besteuert wird: Nach einem Jahr beträgt die Steuer 3.000€. Danach steigt sie jedes Jahr um 900€ und erreicht ab dem sechsten Jahr ihren Maximalbetrag von 7.500€.

Schließlich sollte die “Gestion locative sociale” (GLS) im Gegenzug zur Einführung einer Leerstandssteuer finanziell attraktiver gemacht werden, um Vermieter:innen dazu zu bewegen, ihre Immobilien zu erschwinglichen Preisen zu vermieten. In diesem Sinne sollten Mieteinnahmen aus der GLS stärker als bisher von der Einkommenssteuer befreit werden.

Mehr Steuergerechtigkeit

Mit dem neuen Staatshaushalt will die Regierung auch eine weitere Reform des “Amortissement accéléré” umsetzen. Dieser Steuervorteil erlaubt es derzeit Investor:innen bei Immobilien, die vor weniger als 5 Jahren gebaut wurden, einen großen Teil ihrer Mieteinnahmen von der Einkommensteuer zu befreien. Durch die vorgeschlagene Anpassung soll dieser Steuervorteil auf zwei Immobilien pro Steuerzahler:in begrenzt werden. So soll jeder in seinem gesamten Leben nur zweimal vom Steuervorteil profitieren können.

Als *jonk gréng* hatten wir bereits vor einem Jahr die Abschaffung dieses Steuervorteils gefordert. In diesem Sinne begrüßen wir es, dass das Regime weiter abgeschwächt werden soll. Trotzdem bleibt auch mit der vorgeschlagenen Reform weiterhin ein ungerechter steuerlicher Vorteil bestehen, dessen positive Auswirkung auf den Wohnungsmarkt nicht erwiesen ist und der den Staat jedes Jahr Millionen kostet. **Wir fordern daher weiterhin die ersatzlose Abschaffung des “Amortissement accéléré”.**

Weiter investieren und fehlende Instrumente schnell umsetzen

Wir begrüßen, dass die Investitionen in öffentlichen und bezahlbaren Wohnraum in den letzten Jahren rasant gestiegen sind. Es gilt, diese Anstrengungen auch in wirtschaftlichen Krisenzeiten fortzuführen und **in Zukunft bis zu 2% des Bruttoinlandsprodukts in öffentlichen und bezahlbaren Wohnraum zu investieren.**

Neben den wichtigen steuerlichen Maßnahmen, die derzeit im Gespräch sind, dürfen auch andere wichtige Instrumente nicht weiter in Verzug geraten. **Auch der Baulandvertrag sowie der “Remembrement ministériel” müssen zügig umgesetzt werden, damit die öffentliche Hand alle nötigen Instrumente zur Verfügung hat, um die Wohnungskrise konsequent anzugehen.**