



## Petition 179605

### Einkommensteuer - Abschaffung der Spekulationsfrist für nicht selbst genutzte Immobilien

Text der Petition

Abschaffung der Spekulationsfrist für nicht selbst genutzte Immobilien

Begründung

Durch die ausgeprägte Niedrigzins-Phase ist der Immobiliensektor in Deutschland für private und gewerbliche Investoren außerordentlich attraktiv geworden. Durch die gestiegene Nachfrage nach Immobilien sind die Kaufpreise, insbesondere in Großstädten, auf ein unerträgliches Niveau gestiegen. Die Mietpreise folgen dieser Preisentwicklung mit einer zeitlichen Verzögerung. Entsprechend wird Wohnen immer teurer.

Im Wesentlichen verfolgen Investoren zwei Strategien:

1. Fix & Flip (Wertschöpfung durch möglichst günstige und effektive Instandhaltung)
2. Wertsteigerung der Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren

Der Fix & Flip Strategie sind hierbei Grenzen gesetzt, da es im Steuerrecht Grenzen für die Anzahl an gekauften und verkauften Immobilien gibt. Das heißt ab einer bestimmten Anzahl von Immobilien wird der gewerbliche Grundstückshandel unterstellt. Diesen gewerblichen Handel möchten Investoren i.d.R. vermeiden. Daher sehe ich diese Strategie nicht als maßgebliches Problem an.

Die zweite Strategie ist das eigentliche Problem. Der Wert einer Immobilie wird im Wesentlichen durch das DCF-Verfahren bestimmt. Das heißt, zukünftige Mieteinnahmen bestimmen den Wert der Immobilie. Je höher die aktuellen und zukünftigen Mieteinnahmen sind, desto höher ist der Wert der Immobilie in der Gegenwart. Das führt dazu, dass Investoren nach dem Kauf einer Immobilie im Wesentlichen über Mietsteigerungen versuchen, den Wert der Immobilie innerhalb der 10 Jahre nach oben zu treiben, um die Immobilie nach 10 Jahren mit einem möglichst hohen Gewinn verkaufen zu können. Denn nach 10 Jahren ist der Verkauf einer Immobilie nach den aktuellen Regelungen des Steuerrechts steuerfrei gestellt.

Ich halte diese Steuerbefreiung nicht mehr für zeitgemäß, da sich der Immobilienmarkt in Deutschland mehr und mehr zu einem Markt zur schnellen Vermögensmehrung gewandelt hat. Daher plädiere ich mit dieser Petition für eine Abschaffung der Spekulationsfrist für nicht selbst genutzte Immobilien. Durch die Abschaffung einer Spekulationsfrist von 10 Jahren für nicht selbst genutzte Immobilien sinkt der Anreiz Immobilien nach 10 Jahren wieder zu verkaufen und damit auch die Mieten möglichst schnell zu erhöhen. Im Gegenzug wird der Anreiz höher, Immobilien möglichst lange mit möglichst wenig Aufwand zu halten (z.B. durch möglichst wenig Mieterwechsel). Der Gedanke der Kapitalerhaltung wird größer und der Gedanke der Vermögensmehrung durch An- und Verkauf einer

Immobilie wird kleiner.

Wobei ich die Selbstnutzung der Immobilie auch auf nahe Angehörige erweitern würde. Wenn Eltern ihrem Kind eine Wohnung kaufen und das Kind diese Wohnung selbst nutzt, sollte es möglich sein, dass die Eltern diese Wohnung nach 10 Jahren steuerfrei verkaufen können, um ihrem Kind an einem anderen Ort eine Wohnung kaufen zu können. Bei Selbstnutzung der Wohnung sollte die Spekulationsfrist erhalten bleiben, damit Wohnorte flexibel gewählt werden können.