

Vorsitzende des Finanzausschusses
des Deutschen Bundestages
Frau Bettina Stark-Watzinger
Platz der Republik 1
11011 Berlin

per E-Mail: bettina.stark-watzinger@bundestag.de;
finanzausschuss@bundestag.de

Kürzel
NP/Me – S 15/18

Telefon
+49 30 27876-540

Telefax
+49 30 27876-799

E-Mail
mein@dstv.de

Datum
15.11.2018

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

Sehr geehrte Frau Stark-Watzinger,

zur Vorbereitung der öffentlichen Anhörung am 19.11.2018 zu oben genanntem Gesetzentwurf der Bundesregierung ([BT-Drs. 19/4949](#)) äußert sich der Deutsche Steuerberaterverband e.V. (DStV) gern zu ausgewählten Aspekten. Er nimmt zugleich Bezug auf die Stellungnahme des Bundesrats nebst der Gegenäußerung der Bundesregierung in gleicher Sache ([BT-Drs. 19/5417](#)).

I. Vorbemerkung

Der DStV befürwortet das Ziel der im Koalitionsvertrag der Bundesregierung angekündigten und im September gemeinsam von Bund, Ländern und Kommunen gestarteten Wohnraumoffensive. Insbesondere der in Ballungsräumen verbreiteten Wohnraumknappheit und den damit einhergehenden, die Mieter in höchstem Maße belastenden Mietpreisen müssen Bund, Länder und Kommunen zügig und nachhaltig entgegenwirken. Bezahlbarer Wohnraum gehört zu den Grundbedürfnissen der Gesellschaft.

Der DStV sieht zwar Lenkungsnormen im Steuerrecht seit jeher grundsätzlich kritisch. Dennoch unterstützt er den Gesetzentwurf der Bundesregierung angesichts der Notsituation bei Wohnraum für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen. Die weiteren Bausteine des Gesamtpaketes der Wohnraumoffensive sollten mit ebensolchem Engagement angegangen

werden, wobei Regulierungen nur mit Augenmaß vorgesehen werden sollte. Um auch dauerhaft verlässliche und attraktive Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau zu schaffen, wäre es steuerlich zusätzlich wünschenswert, wenn eine degressive Absetzung für Abnutzung (AfA) für entsprechende Gebäude eingeführt würde.

Im Detail regt der DStV zu dem Gesetzesvorhaben Folgendes an:

II. Anmerkungen zum Regierungsentwurf

Zu Artikel 1 Nr. 2: Höhe der Grenzen für die Anschaffungs- oder Herstellungskosten und die Bemessungsgrundlage; § 7b Abs. 2, 3 EStG-E

Für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung dürfen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gem. § 7b Abs. 2 Nr. 2 EStG-E eine Grenze von 3.000 €/qm nicht übersteigen. Außerdem soll die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung gem. § 7b Abs. 3 EStG-E auf maximal 2.000 €/qm begrenzt werden.

Grundsätzlich ist es nachvollziehbar und praktikabel, an entsprechende Werte zur Abgrenzung der förderungsfähigen Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment von den Wohnungen mit einem hohen Standard anzuknüpfen. Wie der DStV in seiner [Stellungnahme S 09/18](#) zum BMF-Referentenentwurf ausgeführt hat, erachtet er die jeweilige Höhe der vorgenannten Grenzen allerdings als zu niedrig. Sie dürften nicht ausreichen, um einen nachhaltigen Anreiz für Wohnungsneubauprojekte gerade in Ballungsgebieten innerhalb des Förderzeitraums zu schaffen.

Bereits die gegenwärtige Marktsituation zeigt, dass die geplanten Grenzen in Teilen Deutschlands nicht einhaltbar sind. Dies belegt unter anderem der Immobilien-Preisspiegel 2018 der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V. (<https://www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de/inhalt/preisspiegel/>). Bei lediglich 5 der dort aufgeführten 23 größeren Städten liegen die durchschnittlichen Kosten pro Quadratmeter für Wohnungsneubauten unter der bzw. gleichauf mit der 3.000 €/qm-Grenze.

Auch der Wirtschaftsausschuss des Bundesrats wies in den Empfehlungen der Ausschüsse des Bundesrats zu dem Gesetzentwurf auf entsprechende Probleme hin (vgl. [BR-Drs. 470/1/18](#), S. 2, Wi zu 2.): Gerade in Ballungsräumen, wo möglichst viele Wohnungen entstehen sollen, liege

der Herstellungsaufwand typischerweise überdurchschnittlich hoch, was der Bauherr in der Regel nicht zu vertreten habe. Mit überzogenen Erwartungen an die Wohnqualität (Luxus) habe dies nichts zu tun. So würden zum Beispiel schwierig zu erschließende Grundstücke, die Nutzung von Baulücken, die Gründung zu direkt angrenzenden Nachbargebäuden, notwendige Lärmschutzmaßnahmen oder Tiefgaragen in innerstädtischen Lagen das Bauen verteuern. Die im Gesetzentwurf vorgesehene Begrenzung der förderfähigen Baukosten würde in den kostenintensiven Regionen die gerade dort notwendige Förderung für Investoren unattraktiv machen. Hinzu komme, dass die Bau- und Baustoffkosten steigen. Allein im Zeitraum von August 2017 bis August 2018 sei der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden z. B. in Bayern um 4,9 Prozent, zwischen Jahresanfang 2015 und Jahresanfang 2018 um 9 Prozent gestiegen. Diese Tendenz werde sich angesichts der boomenden Baukonjunktur während der Laufzeit der steuerlichen Begünstigung fortsetzen. Vor diesem Hintergrund empfahl der Wirtschaftsausschuss des Bundesrats, die Grenze für die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von 3.000 €/qm auf 4.000 €/qm und die für die AfA-Bemessungsgrundlage von 2.000 €/qm auf 3.000 €/qm anzuheben.

Aus Sicht des DStV sollte der gegenwärtig absehbare Preisanstieg bis zum Ablauf des Förderungszeitraums Ende 2021 berücksichtigt werden. Die Empfehlung des Wirtschaftsausschusses des Bundesrats hält er insofern für sachgerecht.

Zu Artikel 1 Nr. 2: Begriff der Anschaffungskosten; § 7b Abs. 2, 3 EStG-E

Nach der Begründung des Gesetzentwurfs sollen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gemäß § 255 HGB und den für die Einkommensbesteuerung maßgebenden Grundsätze ermittelt werden (BT-Drs. 19/4949, S. 13).

Die Anknüpfung an die Regelungen für die AfA erscheint aus rechtssystematischen Gründen grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings trägt sie aus Sicht des DStV dem Sinn und Zweck des Gesetzes nicht hinreichend Rechnung. Sie führt zu einer Ungleichbehandlung von Anschaffungs- und Herstellungsvorgängen und dürfte demnach ein Investitionshemmnis darstellen.

Bei der geplanten Anknüpfung werden in die Anschaffungskosten die Nebenkosten - wie Notarkosten, Kosten für die Eintragung im Grundbuch, Grunderwerbsteuer und gegebenenfalls

Kosten für einen Makler - einbezogen. In den Fällen, in denen ein Eigentümer ein bereits baureifes Grundstück mit neuen Wohnungen bebaut oder aber lediglich einen An- bzw. Umbau durchführt, fallen entsprechende Kosten nicht an. In solchen Fällen hat der Investor einen entsprechend größeren Spielraum, um die Wertgrenzen auszuschöpfen. Derjenige, der eine neue Wohnung anschafft, stößt durch die Einbeziehung der Anschaffungsnebenkosten hingegen schneller an die Obergrenzen und wird demnach benachteiligt.

Diese Ungleichbehandlung wird dadurch erhöht, dass der Anschaffende die Entwicklung des Grunderwerbsteuersatzes in dem jeweiligen Bundesland nicht beeinflussen kann. Ein Teil der Bundesländer hat seinen Spielraum seit der Föderalismusreform 2006 genutzt und den Steuersatz in manchen Zeiträumen alle ein bis zwei Jahre erhöht. Daher ist es nicht auszuschließen, dass sich die Steuersätze in einzelnen Bundesländern auch bis Ende 2021 weiter erhöhen werden. Solche Erhöhungen verringern das Volumen zur Ausschöpfung der Wertgrenzen spürbar.

Schließlich stellt sich im Falle eines Anschaffungsvorgangs die administrative Frage der Aufteilung der Anschaffungsnebenkosten auf den Grund und Boden und die neuen Wohnungen. Die Anschaffungskosten für das Grundstück oder die Außenanlagen sind in die Begünstigung nicht miteinbezogen (BT-Drs. 19/4949, S. 13). Dennoch entfällt auf diese Bestandteile ein Teil der Anschaffungsnebenkosten. In der Praxis dürfte die Aufteilung dieser Kosten in einigen Fällen schwierig sein.

Vor diesem Hintergrund regt der DStV an, den geplanten Begriff der Anschaffungskosten zu überdenken. Dem Sinn und Zweck des Gesetzes folgend und aus Gründen der Praktikabilität wäre es zu begrüßen, wenn die Anschaffungsnebenkosten nicht in den Begriff der Anschaffungskosten nach § 7b EStG-E einbezogen würden.

Soweit der Anregung nicht beigetreten wird, sind vorgenannte Erwägungen weitere Gründe dafür, die Wertgrenzen nach § 7b Abs. 2, 3 EStG-E anzuheben. Die aufgezeigte Ungleichbehandlung und das Risiko eines Anstiegs der Grunderwerbsteuersätze in einzelnen Bundesländern würden so zumindest abgemildert.

Zu Artikel 1 Nr. 2: Nachweis im Falle der Veräußerung; § 7b Abs. 4 EStG-E

Nach § 7b Abs. 4 EStG-E ist es grundsätzlich möglich, ein Gebäude innerhalb der zehnjährigen Nutzungsfrist zu veräußern, ohne dass die Sonderabschreibungen rückgängig zu machen sind. Eine Veräußerung der Wohnung führt lediglich dann zur Rückgängigmachung der in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen, wenn der Veräußerungsgewinn nicht der Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegt (§ 7b Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG-E). Im Falle der Veräußerung hat der Begünstigte nachzuweisen, dass der Erwerber die begünstigte Wohnung zu fremden Wohnzwecken nutzt (BT-Drs. 19/4949, S. 14).

Der DStV bittet darum, die Gesetzesbegründung um ein Beispiel zu ergänzen, in welcher Form der Begünstigte den Nachweis erbringen kann. Aus unserer Sicht sollte eine einfache privatschriftliche, jährliche Bestätigung des Erwerbers über die Nutzung zu fremden Wohnzwecken ausreichen. Ein solches Dokument würde für den Begünstigten die geringste administrative Belastung bedeuten und ihn somit nicht in seiner Motivation behindern, in neue Wohnungen zu investieren. Er würde die Bestätigung seiner Steuererklärung beifügen und damit dem Finanzamt alle notwendigen Informationen zur Prüfung der fortdauernden Nutzung zu Wohnzwecken ermöglichen. Das Finanzamt erhielte über eine Kontrollmitteilung an das für den Erwerber zuständige Finanzamt alle weiteren relevanten Informationen.

Anmerkungen zur Stellungnahme des Bundesrats und der Gegenäußerung der Bundesregierung

Zu Ziffer 3.: Artikel 1 Nr. 2 (§ 7b Abs. 4 EStG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die Regelungen über die Rückgängigmachung der Sonderabschreibungen nach § 7b Abs. 4 EStG dahingehend anzupassen sind, dass die Veräußerung der begünstigten Wohnung zu einer Rückgängigmachung der Sonderabschreibung führt, unabhängig davon, ob der Erwerber die Wohnung weiterhin zu fremden Wohnzwecken vermietet. Die Bundesregierung wird der Bitte um Prüfung nachkommen.

Der DStV unterstützt die Veräußerungsmöglichkeit innerhalb des Zeitraums von zehn Jahren außerordentlich. Er lehnt der Anregung des Bundesrats insofern ab. Es würde dem Sinn und Zweck des Gesetzes widersprechen, die geplante Flexibilität aufzuheben. Auch sie stellt einen nicht zu unterschätzenden Anreiz für den Investor dar.

Zudem erhöht sich eine etwaige Gefahr, dass die Wohnung zu anderen als zu fremden Wohnzwecken genutzt wird, durch die Veräußerung nicht: Zivilrechtlich gilt bei einem Eigentümerwechsel der Grundsatz "Kauf bricht nicht Mieta" nach § 566 BGB. Der Käufer tritt kraft Gesetzes vollumfänglich in den Mietvertrag ein. Er kann ohne Zustimmung des Mieters weder einen neuen Mietvertrag abschließen, noch können Änderungen des Inhalts des bestehenden Mietvertrags erfolgen. Nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrunds (z. B. Eigenbedarf) entfällt dieser den Mieter schützenden Grundsatz. Solche Fälle dürften bei den in den Fokus genommenen Bauvorhaben hingegen selten eintreten.

Darüber hinaus dürften Vertragsklauseln, die den Erwerber gegenüber dem Begünstigten zum Ersatz des Steuerschadens im Falle der Rückgängigmachung der Sonderabschreibungen verpflichten, von einer anderen Nutzung als zu fremden Wohnzwecken abhalten.

Schließlich müssten gesetzliche Härtefallklauseln vorgesehen werden. Beispielsweise könnten wirtschaftliche Gründe einen Begünstigten innerhalb der zehnjährigen Frist zum Verkauf zwingen. Auch Erbschaftsteuerfälle müssten insofern geprüft werden. Es wäre in solchen Fällen unbillig und realitätsfern, gleichfalls die Sonderabschreibungen rückgängig zu machen und die Betroffenen nachträglich mit den Mehrsteuern der vergangenen Jahre zu belasten.

Gern stehen wir Ihnen für ergänzende Erörterungen zu vorstehenden Überlegungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Norman Peters
Syndikusrechtsanwalt/StB
(Geschäftsführer)

gez.
Sylvia Mein
RAin/StBin
(Leiterin der Steuerabteilung)

Der Deutsche Steuerberaterverband e.V. (DStV) repräsentiert bundesweit rund 36.500 und damit über 60 % der selbstständig in eigener Kanzlei tätigen Berufsangehörigen. Er vertritt ihre Interessen im Berufsrecht, im Steuerrecht, der Rechnungslegung und dem Prüfungswesen. Die Berufsangehörigen sind als Steuerberater, Steuerbevollmächtigte, Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer und Berufsgesellschaften, in den uns angehörenden 16 regionalen Mitgliedsverbänden freiwillig zusammengeschlossen.
