

Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände



Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände · Hausvogteiplatz 1, 10117 Berlin
Frau
Bettina Stark-Watzinger, MdB
Deutscher Bundestag
Platz der Republik 1
11011 Berlin

E-Mail: finanzausschuss@bundestag.de

Ansprechpartner für den Deutschen Städtetag:
Referent Sebastian Klöppel
Tel.-Durchwahl: - 0221/3771-2 06
Fax-Durchwahl: - 0221/3771-509
E-Mail: sebastian.kloeppe@staedtetag.de

Ansprechpartner für den Landkreistag:
Referent Dr. Torsten Mertins
Tel.-Durchwahl: - 030/590097-311
Fax-Durchwahl: - 030/590097-400
E-Mail: torsten.mertins@landkreistag.de

Deutscher Städte- und Gemeindebund
Referatsleiter Bernd Düsterdiek
Tel-Durchwahl.: 0228 9596-214
Fax-Durchwahl: 0228 9596-222
E-Mail: bernd.duesterdiek@dstgb.de

Datum: 13.11.2018
Aktenzeichen: 64.50.00

Stellungnahme der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände zum Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ (BT-Drucksache 19/4949) anlässlich der öffentlichen Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 19. November 2018

Ihr Schreiben vom 8. November 2018; Geschäftszeichen: PA 7 – 19/4949

Sehr geehrte Frau Stark-Watzinger,

für die Gelegenheit zur Stellungnahme bedanken wir uns und nehmen wie folgt Stellung:

In Deutschland hat sich aktuellen Studien zufolge ein Defizit von mehr als einer Million Wohnungen aufgebaut – Mangel existiert insbesondere im Bereich der bezahlbaren Wohnungen. Die Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände unterstützt deshalb das mit dem Gesetzentwurf verfolgte Ziel, den Neubau von Mietwohnungen durch finanzielle Anreize zu befördern. Nur mit Hilfe verstärkter Neubauaktivitäten kann die wachsende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in den Ballungsgebieten, aber auch in zahlreichen mittleren und kleineren Städten sowie Landkreisen befriedigt werden.

Die Bundesvereinigung kommunaler Spitzenverbände verweist in diesem Zusammenhang auf das Ergebnispapier zum Wohngipfel im Bundeskanzleramt am 21. September 2018, wonach mit der geplanten steuerlichen Sonderabschreibung auch Wohnungen gefördert werden sollen, die durch Baumaßnahmen an Gebäuden neu hergestellt worden sind – wie etwa Dachgeschossausbau oder die Umwidmung von Gewerbeflächen zu Wohnraum – und für die ein Bauantrag zwischen dem 1. September 2018 und dem 31. Dezember 2021 gestellt wird.

Die Wirksamkeit von Fördermaßnahmen ist grundsätzlich abhängig von ihrer Treffsicherheit in Bezug auf die **Zielgruppen**, der zu fördernden **Objekte** und ihrer **Standorte**. Der räumliche Förderrahmen bedarf in jedem Fall der Differenzierung, um Fehlanreize an ungeeigneten Standorten, Mitnahmeeffekte und kontraproduktive Wirkungen zu vermeiden.

Direkte Förderung in Form einer Investitionszulage als Alternative zur steuerlichen Sonderabschreibung

Die Bundesvereinigung hält die Gewährung einer Investitionszulage zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für eine geeignetere Alternative zur vorgesehenen Einführung einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung. Die Investitionszulage würde unmittelbar und zielgenau wirken und auch solchen Wohnungsunternehmen und privaten Investoren zu Gute kommen, die von einer erhöhten steuerlichen Abschreibung nicht oder nur unzureichend profitieren würden. Auch halten wir o.g. unerwünschte Nebenwirkungen und kontraproduktive Effekte, bspw. in Form der Einpreisung der Sonderabschreibung in Grundstücks- und Erstellungskosten, über eine deutlich konditionierte Investitionszulage für besser kontrollierbar.

Kappungsgrenze und maximal förderfähige Bemessungsgrundlage – Erhöhungsbetrag für besonders energieeffiziente Maßnahmen

Derzeit konzentrieren sich die Neubauaktivitäten im Wesentlichen auf den Bau von Eigentumsmaßnahmen und von Mietwohnungen im hochpreisigen Marktsegment. Hingegen fehlt es an den dringend benötigten Investitionen in den Bau von Wohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment. Dementsprechend sollen durch die Einführung der Sonderabschreibung Anreize für den Bau preiswerter Mietwohnungen gesetzt werden. Nach der Gesetzesbegründung soll mit dieser Begrenzung die Anschaffung oder Herstellung hochpreisigen Mietwohnraumes vermieden werden. Gleichzeitig sind in den vergangenen Jahren neben den Grundstückskosten in den prosperierenden Ballungsregionen flächendeckend auch die Bau- und Baustoffkosten deutlich gestiegen.

In Anbetracht dessen wäre zu diskutieren, ob die in dem Gesetzentwurf vorgesehene Kappungsgrenze von 3.000 Euro und die Fördergrenze von 2.000 Euro je qm Wohnfläche ohne Grundstückskosten richtig bemessen sind. Denkbar wäre zusätzlich die Einführung eines Erhöhungsbetrages für besonders energieeffiziente und damit besonders kostenträchtige Maßnahmen.

Anteil der Förderung für den Bau von Mietwohnungen mit Sozialbindungen

Mit Hilfe der vorgesehenen Förder- und Kappungsgrenze ist lediglich gewährleistet, dass Wohnraum zu vergleichsweise günstigen Baukosten entsteht, aber nicht sichergestellt, dass die Wohnungen zu tragbaren Mieten für Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen zur Verfügung stehen. Um das Angebot an bezahlbaren Wohnungen für die weniger zahlungskräftigen Haushalte mit Hilfe steuerlicher Anreize gezielt zu verbessern, empfiehlt die Bundesvereinigung daher zu prüfen, den Mietwohnungsneubau differenziert zu fördern. Dies kann bspw. durch einen Mindestanteil innerhalb der Mietgrenzen der jeweiligen Richtlinien der sozialen Wohnraumförderung der Bundesländer erfolgen. Durch eine anteilige Förderung der Errichtung von Mietwohnungen mit Mieten, die einer Sozialbindung entsprechen, kann die Zahl kostengünstigen Wohnungsbaus gezielt erhöht werden. Der Mindestanteil kann sich bspw. im Rahmen eines Drittels des geförderten Wohnungsbaus bewegen. Dies entspricht im Wesentlichen den von vielen Städten mittlerweile verabschiedeten „Baulandbeschlüssen“, die unterschiedliche Mindestanteile an sozial gebundenem Wohnungsbau vorsehen.

Differenzierung des räumlichen Förderrahmens

Anders als der Gesetzesentwurf aus dem Jahr 2016 zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus sieht der aktuelle Entwurf keine räumliche Begrenzung der steuerlichen Förderung vor. Um Fehlanreize zu vermeiden und die Einnahmeausfälle auf das notwendige Maß zu reduzieren, hält es die Bundesvereinigung für geboten, die geplante Sonder-AfA auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen. Hierzu zählen neben den Städten, Landkreisen und Gemeinden mit Wohnraummangel auch potenzielle oder faktische Entlastungsstandorte, die gut durch den Schienenpersonennahverkehr angebunden sind.

Eine Ermächtigung, durch Rechtsverordnung der Landesregierungen Fördergebiete dieser Art zu bestimmen, würde sicherstellen, dass die Sonderabschreibung in allen Städten, Landkreisen und Gemeinden mit bestehendem Wohnraummangel Anwendung findet. Durch die beispielhafte gesetzliche Vorgabe von Indikatoren, die für eine Aufnahme in die entsprechende Gebietskulisse der Länderverordnungen erfüllt sein müssen, könnte sowohl eine grundsätzlich einheitliche wie auch spezifische Situationen berücksichtigende Anwendung in den Ländern sichergestellt.

Zum Änderungsantrag der Fraktionen CDU, CSU und SPD „Änderung der Steuerbefreiung für Wohnungsgenossenschaften und -vereine in § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG beim Betrieb von Mieterstromanlagen“ (BT-Drs. 19/4949)

Grundsätzlich sind die kommunalen Spitzenverbände der Auffassung, dass Mieterstrommodelle ein wichtiger Bestandteil der Energiewende sind. Sie sind eine Möglichkeit, um die Erzeugung erneuerbaren Stroms auch im urbanen Raum sowie am Gebäude voranzutreiben. Überdies ermöglichen sie die Beteiligung der Mieterinnen und Mieter am Umbau des Energiesystems.

Mit Blick in die derzeitige Praxis befürworten wir ausdrücklich die stattfindende Kooperation zwischen Energie- und Wohnungswirtschaft, die in vielen Städten, Landkreisen und Gemeinden gemeinsame Mieterstromprojekte mit großem Erfolg durchführen. Aufgrund der spezifischen und komplexen Anforderungen der energiewirtschaftlichen Betätigung ist es aus unserer Sicht geboten, eben solche Kooperationen weiter zu befördern. In den Kooperationen kann jeder Partner seine spezifischen Sachkenntnisse in das Projekt einbringen.

Ein Bedürfnis für die im Antrag vorgeschlagene Änderung des Körperschaftsteuerrechts, die sich zudem über § 3 Nr. 15 Gewerbesteuergesetz auch analog auf die Gewerbesteuer auswirkt, wird insbesondere seitens des Deutschen Städtetages und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes nicht gesehen.

Wohnungsunternehmen im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG (insb. Wohnungsgenossenschaften) genießen mit den bereits heute geltenden körperschaft- und gewerbsteuerlichen Befreiungsvorschriften erhebliche Steuerprivilegien. Gewinne dieser Unternehmen, soweit sie auf die Vermietung eigener Wohnungen entfallen, unterliegen in der Regel weder der Körperschaftsteuer noch der Gewerbesteuer.

Es wäre daher in wettbewerblicher Sicht äußerst bedenklich, wenn Wohnungsgenossenschaften nunmehr die für die Wohnraumversorgung gedachten Steuersubventionen dazu nutzen dürfen, um mit anderen, wettbewerblich ausgerichteten Branchen in Konkurrenz zu treten.

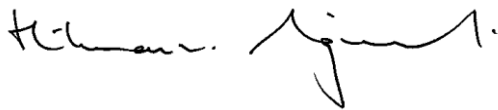
Mit der vorgeschlagenen Regelung können sich Wohnungsunternehmen durch Querfinanzierungen zwischen dem begünstigten Wohnungsbereich und dem wettbewerblichen Energiebereich nicht sachgerechte Wettbewerbsvorteile am Energiemarkt verschaffen. Zugleich werden originär für die Wohnraumförderung gedachte Steuersubventionen auf diese Weise zweckentfremdet und damit im Sinne der ursprünglichen Förderziele der Steuerbefreiung fehlgeleitet.

Bei einer erweiterten Förderung von Mieterstrom-Modellen muss also sichergestellt werden, dass die wohnungswirtschaftlichen Steuerprivilegien nicht zur Querfinanzierung anderer Wettbewerbstätigkeiten zweckentfremdet werden können.

Im bestehenden Regelungsrahmen wickeln die betreffenden Unternehmen die Mieterstrommodelle über Tochtergesellschaften ab. Das kann zwar im Einzelfall mit etwas höherem Verwaltungsaufwand verbunden sein, sichert dafür aber die notwendige Transparenz, um unlautere Querfinanzierungen zu verhindern.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im weiteren Gesetzgebungsverfahren.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Hilmar von Lojewski
Beigeordneter
des Deutschen Städtetages



Dr. Kay Ruge
Beigeordneter
des Deutschen Landkreistages



Norbert Portz
Beigeordneter
des Deutschen Städte- und Gemeindebundes

Anlage

- Beschluss des Präsidiums des Deutschen Städtetages vom 25.11.2015

Steuerliche Anreize für den freifinanzierten Mietwohnungsbau

(Beschluss des Präsidiums vom 25.11.2015 der 406. Sitzung in Hamburg)

Beschluss:

1. Das Präsidium hält neben einer ausreichenden Finanzierung und verbesserten Rahmenbedingungen für den geförderten Mietwohnungsbau auch finanzielle Anreize für den frei finanzierten Mietwohnungsbau für erforderlich, um den Wohnungsneubau anzukurbeln und die Versorgungslücke zwischen Nachfrage und Wohnungsangebot auf angespannten Märkten zu schließen.
2. Nach Einschätzung des Präsidiums sind grundsätzlich finanzielle Anreize in Form einer regional differenzierten Investitionszulage am besten geeignet, da sie zielgenau wirken und für Wohnungsunternehmen, Wohnungsgenossenschaften und private Investoren gleichermaßen attraktiv sind.
3. Das Präsidium hält von den gegenwärtig diskutierten Lösungen (Erhöhung der linearen Abschreibung, Einführung einer räumlich beschränkten degressiven Abschreibung, Einführung einer räumlich begrenzten steuerlichen Förderung in Anlehnung an den aufgehobenen § 7k EStG) eine Regelung entsprechend § 7k EStG für den am besten geeigneten Ansatz, um zusätzliche Impulse für den Bau preiswerter Wohnungen zur Versorgung von Haushalten mit niedrigem bis mittlerem Einkommen zu geben.