



Wortprotokoll der 22. Sitzung

Finanzausschuss

Berlin, den 19. November 2018, 12:00 Uhr
Berlin, Marie-Elisabeth-Lüders-Haus
Anhörungsaal 3.101

Vorsitz: Bettina Stark-Watzinger, MdB

Öffentliche Anhörung

Einziges Tagesordnungspunkt

Seite 13

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

BT-Drucksachen 19/4949, 19/5417

Federführend:
Finanzausschuss

Mitberatend:
Ausschuss für Wirtschaft und Energie
Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen
Haushaltsausschuss (mb und § 96 GO)

Gutachtlich:
Parlamentarischer Beirat für nachhaltige Entwicklung



Unterschriftsliste der Sachverständigen

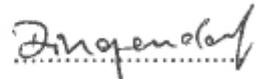
Öffentliche Anhörung zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
„Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“

(BT-Drucksachen 19/4949, 19/5417)

Montag, 19. November 2018 (12.00 bis 14.15 Uhr)

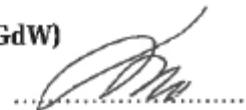
Bundesrechnungshof (BRH)

Dr. Dingendorf, Markus


.....

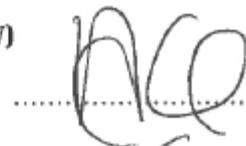
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)

Esser, Ingeborg


.....

Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW)

Ibel, Andreas


.....

Deutscher Mieterbund e. V.

Siebenkotten, Lukas


.....

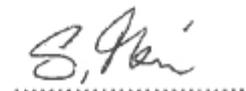
Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände / Deutscher Städtetag

von Lojewski, Hilmar


.....

Deutscher Steuerberaterverband e. V. (DSTV)

Mein, Sylvia


.....



Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)

Michelsen, Claus

Haus & Grund Deutschland

Dr. Warnecke, Kai

Prof. Dr. Hechtner, Frank

Technische Universität Kaiserslautern

IG Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU)

Schmidt-Hullmann, Frank

UTB Projektmanagement GmbH

Bestgen, Thomas

Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)

Hesse, Klaus-Peter

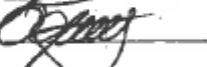
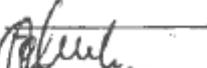
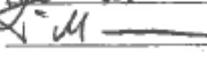
Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V.

Rothbart, Carsten



Sitzung des Finanzausschusses (7. Ausschuss)
Montag, 19. November 2018, 12:00 Uhr

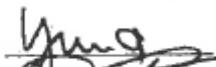
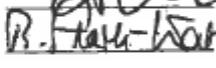
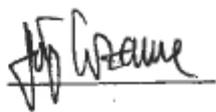
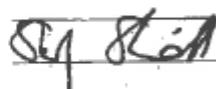
Es gelten die Datenschutzhinweise unter: <https://www.bundestag.de/datenschutz>

Ordentliche Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift	Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses	Unterschrift
<u>CDU/CSU</u>		<u>CDU/CSU</u>	
Brehm, Sebastian		Brehmer, Heike	_____
Brodesser Dr., Carsten	_____	Brinkhaus, Ralph	_____
Feiler, Uwe	_____	Durz, Hansjörg	_____
Güntzler, Fritz		Helfrich, Mark	_____
Gutting, Olav		Hirte Dr., Heribert	_____
Hauer, Matthias	_____	Lenz Dr., Andreas	_____
Maizière Dr., Thomas de	_____	Linnemann Dr., Carsten	_____
Michelbach Dr. h. c., Hans		Middelberg Dr., Mathias	_____
Müller, Sepp	_____	Müller (Erlangen), Stefan	_____
Radwan, Alexander	_____	Nick Dr., Andreas	_____
Steiniger, Johannes	_____	Riebsamen, Lothar	_____
Stetten, Christian Frhr. von	_____	Steffel, Frank	_____
Tebroke Dr., Hermann-Josef		Vries, Christoph de	_____
Tillmann, Antje		Wiesmann, Bettina Margarethe	_____



<u>Ordentliche Mitglieder des Ausschusses</u>	<u>Unterschrift</u>	<u>Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses</u>	<u>Unterschrift</u>
<u>SPD</u>		<u>SPD</u>	
Arndt-Brauer, Ingrid	<i>Ingrid Arndt-Brauer</i>	Hartmann, Sebastian	_____
Binding (Heidelberg), Lothar	<i>Lothar Binding</i>	Laüterbach Dr., Karl	_____
Daldrup, Bernhard	<i>Bernhard Daldrup</i>	Mindrup, Klaus	_____
Esdar Dr., Wiebke	_____	Post, Florian	_____
Hakverdi, Metin	_____	Post (Minden), Achim	_____
Kiziltepe, Cansel	<i>Cansel Kiziltepe</i>	Schwarz, Andreas	_____
Ryglewski, Sarah	_____	Stein, Mathias	_____
Schrodi, Michael	_____	Ziegler, Dagmar	_____
Zimmermann Dr., Jens	_____		_____
<u>AfD</u>	<i>Volker Münz</i>	<u>AfD</u>	
Glaser, Albrecht	_____	Braun, Jürgen	_____
Gminder, Franziska	_____	König, Jörn	_____
Gottschalk, Kay	_____	Kotré, Steffen	_____
Hollnagel Dr., Bruno	_____	Malsack-Winkemann Dr., Birgit	_____
Keuter, Stefan	_____	Münz, Volker	_____



<u>Ordentliche Mitglieder des Ausschusses</u>	<u>Unterschrift</u>	<u>Stellvertretende Mitglieder des Ausschusses</u>	<u>Unterschrift</u>
<u>FDP</u>		<u>FDP</u>	
Herbrand, Markus		Dürr, Christian	_____
Hessel, Katja		Ebbing, Hartmut	_____
Schäffler, Frank		Mansmann, Till	_____
Stark-Watzinger, Bettina		Jüller-Rosentritt, Frank	_____
Toncar Dr., Florian	_____	Solms Dr., Hermann Otto	_____
_____	_____	_____	_____
<u>DIE LINKE.</u>		<u>DIE LINKE.</u>	
Cezanne, Jörg		Barrientos, Simone	_____
De Masi, Fabio	_____	Rixinger, Bernd	_____
Leutert, Michael	_____	Wagenknecht Dr., Sahra	_____
Zdebel, Hubertus	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
<u>BÜ90/GR</u>		<u>BÜ90/GR</u>	
Bayaz Dr., Danyal		Andreae, Kerstin	_____
Paus, Lisa		Dröge, Katharina	_____
Schick Dr., Gerhard		Kekeritz, Uwe	_____
Schmidt, Stefan	_____	Kindler, Sven-Christian	_____
_____	_____	_____	_____



Unterschriftsliste der Teilnehmer mitberatender Ausschüsse

Öffentliche Anhörung zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
„Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“
(BT-Drucksachen 19/4949, 19/5417)
Montag, 19. November 2018 (12.00 bis 14.15 Uhr)

Ausschuss für Wirtschaft und Energie

[Handwritten signature]
.....
.....
.....

Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Andreas Hemmelsohn
Christian Kühn, CDU *[Signature]*
.....
.....

Haushaltsausschuss

.....
.....
.....



Weitere Ausschüsse:

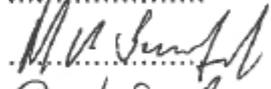
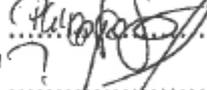
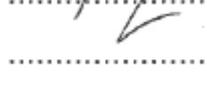
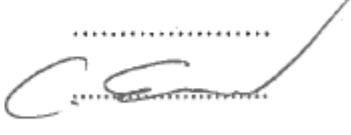
.....
.....
.....
.....
.....



Bundesrat			
Land	Name (bitte in Druckschrift)	Unterschrift	Amtsbezeichnung
Baden-Württemberg			
Bayern			
Berlin			
Brandenburg	HAENZ Kilian	HAENZ Kilian	
Bremen			
Hamburg			
Hessen	Brauer	Brauer	PDm
Mecklenburg-Vorpommern	Plenkow	Plenkow	PKis
Niedersachsen			
Nordrhein-Westfalen	Marefke	Marefke	PKL
Rheinland-Pfalz			
Saarland			
Sachsen	Sauer	Sauer	PD
Sachsen-Anhalt			
Schleswig-Holstein			
Thüringen			



Unterschriftsliste
Fraktionsmitarbeiter

<u>Name</u>	<u>Fraktion</u>	<u>Unterschrift</u>
Andreas Abmeier	CDU/CSU	
Britta Hannemann	CDU/CSU	.....
Dr. Martin Hiermeyer	CDU/CSU	.....
Stephan Rochow	CDU/CSU	
Udo Weber	CDU/CSU	.....
Jan-Peter Wißborn	CDU/CSU	.....
Silke Klix	SPD	.....
Susanne Kroll	SPD	.....
Gerald Steininger	SPD	.....
Moritz v. Seefried	AfD	
Philipp Iza Schilling	FDP	
Benjamin Schulz	FDP	
Andreas Koenig	FDP	.....
Steffen Dähne	FDP	.....
Christoph Sauer	DIE LINKE.	
Sandra Schuster	DIE LINKE.	.....
Stefan Herweg	DIE LINKE.	.....
Ralph Kummer	DIE LINKE.	.....
Daniel Detzer	B90/GR	.....
N.N.	B90/GR	.....



Sitzung des Finanzausschusses (7. Ausschuss)

Montag, 19. November 2018, 12:00 Uhr

	Fraktionsvorsitz	Vertreter
CDU/CSU		
SPD		
AFD		
FDP		
DIE LINKE.		
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN		

Fraktionsmitarbeiter

Name (Bitte in Druckschrift)	Fraktion	Unterschrift
Dr. M. Schneider	AFD	
Christian Krüger	AFD	
MORITZ V. SEEFRIED	AFD	
Armin Kuhw	LINKE	



Beginn der Sitzung: 12:00 Uhr

Einzigiger Tagesordnungspunkt

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

BT-Drucksachen 19/4949, 19/5417

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Meine sehr geehrten Damen und Herren, ich begrüße Sie sehr herzlich zur 22. Sitzung des Finanzausschusses, zur öffentlichen Anhörung am heutigen Montag, den 19. November 2018.

Ich begrüße die Experten, die dem Finanzausschuss heute ihren Sachverstand zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung „Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ (BT-Drucksachen 19/4949, 19/5417) zur Verfügung stellen.

Soweit Sachverständige davon Gebrauch gemacht haben, dem Finanzausschuss vorab eine schriftliche Stellungnahme zukommen zu lassen, sind diese an alle Mitglieder des Ausschusses verteilt worden. Sie werden auch Bestandteil des Protokolls der heutigen Sitzung.

Ich begrüße die Kolleginnen und Kollegen des Finanzausschusses und, soweit anwesend, die der mitberatenden Ausschüsse.

Für das Bundesministerium der Finanzen darf ich Herrn Ministerialdirigenten Dr. Misera sowie weitere Fachbeamte begrüßen.

Ferner begrüße ich die Vertreter der Länder.

Zum Thema der heutigen Anhörung: Als Teil der Wohnraumoffensive der Bundesregierung sollen steuerliche Anreize im bezahlbaren Mietwohnungsneubau geschaffen werden. Die vorgesehene Sonderabschreibung soll hierzu die gezielte Förderung des Neubaus von Mietwohnungen unterstützen. Die Maßnahme zielt vorwiegend auf private Investoren ab, sich verstärkt im bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu engagieren.

Zu dieser Vorlage wurden der Entwurf eines Änderungsantrags der Fraktionen der CDU/CSU und SPD sowie ein Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN an alle Ausschussmitglieder und Sachverständigen verteilt.

Ein paar Informationen zum Ablauf der heutigen Sitzung: Für diese Anhörung ist ein Zeitraum von zwei Stunden und 15 Minuten vorgesehen, also bis ca. 14.15 Uhr.

Ziel ist, möglichst vielen Kolleginnen und Kollegen die Möglichkeit zur Fragestellung und Ihnen als Sachverständigen zur Antwort zu geben. Um dieses Ziel zu erreichen, hat sich der Finanzausschuss in dieser Legislaturperiode für ein neues Modell der Befragung entschieden, das heißt, die vereinbarte Gesamtzeit wird entsprechend der Fraktionsstärke in Einheiten von jeweils 5 Minuten unterteilt. In diesem Zeitraum müssen sowohl Frage als auch Antwort erfolgen. Je kürzer also die Frage formuliert wird, desto mehr Zeit bleibt für die Antwort. Um Ihnen ein Gefühl für die Zeit zu vermitteln, wird nach 4 Minuten und 30 Sekunden ein Signalton ertönen. Dann verbleiben noch 30 Sekunden für die Antwort. Unsere ersten Anhörungen haben gezeigt, dass dies bei etwas gutem Willen und gegenseitigem Verständnis gut möglich ist.

Die fragestellenden Kolleginnen und Kollegen darf ich bitten, stets zu Beginn ihrer Frage die Sachverständigen zu nennen, an die sich die Frage richtet, und bei einem Verband nicht die Abkürzung, sondern den vollen Namen zu nennen, um Verwechslungen zu vermeiden.

Die Fraktionen werden gebeten, soweit nicht bereits geschehen, ihre Fragesteller im Vorhinein über die Obfrau oder den Obmann des Finanzausschusses bei mir anzumelden.

Ich weise darauf hin, dass die Anhörung heute live im Parlamentsfernsehen auf Kanal 2 übertragen wird. Verfolgt werden kann die Übertragung auch auf www.bundestag.de, über die App „Deutscher Bundestag“ auf Smartphones und Tablets und im Smart-TV.

Eine Aufzeichnung dieser Sitzung wird später auch in der Mediathek des Deutschen Bundestages zur Verfügung gestellt.

Zu der Anhörung wird ein Wortprotokoll erstellt. Zu diesem Zweck wird die Anhörung mitgeschnitten. Zur Erleichterung derjenigen, die unter Zuhilfenahme des Mitschnitts das Protokoll erstellen, werden die Sachverständigen vor jeder Abgabe einer Stellungnahme von mir namentlich aufgerufen.



Ich darf alle bitten, die Mikrofone zu benutzen und sie am Ende der Redebeiträge wieder abzuschalten, damit es zu keinen Störungen kommt.

Soviel zum organisatorischen Ablauf. Dann können wir mit der Anhörung beginnen. Die erste Frage kommt von der CDU/CSU Fraktion, Frau Tillmann.

Abg. **Antje Tillmann** (CDU/CSU): Wir wollen dieses Gesetz unter anderem auf den Weg bringen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Situation für einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter zu verbessern.

Meine Frage geht an Herrn Dr. Warnecke von Haus & Grund und Herrn Hesse vom Zentralen Immobilien Ausschuss. Sehen Sie bei der Sonderabschreibung Spielraum, um ein zusätzliches Kriterium einer Mietendeckelung zu berücksichtigen, obwohl schätzungsweise nur 50 Cent pro Quadratmeter durch die Sonderabschreibung an wirtschaftlichem Vorteil entstehen?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für Haus & Grund Deutschland, Herr Dr. Warnecke.

Sv **Dr. Kai Warnecke** (Haus & Grund Deutschland): Wir haben eine Gesamtkonstruktion vorliegen, die vermutlich im Wesentlichen an der Masse der Investoren vorbeigehen wird. Die Masse der Investoren sind private Eigentümer. Ich möchte nur auf die Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) verweisen, die aufzeigt, dass es überwiegend private Eigentümer sind, die Wohnraum zu Mietzwecken in Mehrfamilienhäusern errichten. Das ist die Kernzielgruppe, die zu adressieren ist. Aus unserer Sicht sind die maximalen Anschaffungs- und Herstellungskosten im Gesetzentwurf niedrig angesetzt. Wenn in Ballungszentren, wo es Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gibt, die Sonderabschreibung dennoch tatsächlich in Anspruch genommen werden kann, wäre eine zusätzliche Mietendeckelung extrem kontraproduktiv. Die im Gesetzentwurf vorgesehene Regelung, wird die Masse der privaten Eigentümer aus dem Investitionsbereich ausschließen. Eine zusätzliche Einziehung einer Mietobergrenze wird vermutlich dazu führen, dass diese steuerliche Anwendung keinen Nutzen hat.

Wir haben ein wenig den Eindruck, dass es bei den vorgesehenen Rahmendaten und dem Ergänzungsvorschlag einer Mietendeckelung vor allem darum geht, sagen zu können, dass etwas auf den Weg

gebracht worden sei. Das wirkt leider nicht. Deswegen werden wir in einem Jahr die Mietpreisbremse verlängern müssen. Insofern scheint der Vorschlag der Miethöhenbegrenzung eher darauf hinauszuweisen, den Gesetzesvorschlag endgültig zu Fall zu bringen, um dann eine Argumentation zu haben, in Zukunft wohnungspolitisch gegen Eigentümer vorgehen zu können.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Hesse für den Zentralen Immobilien Ausschuss.

Sv **Klaus-Peter Hesse** (Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)): Wir bedanken uns, dass es diese Gesetzesinitiative überhaupt gibt. Es müssen 1,5 Millionen Wohnungen geschaffen werden. Deshalb ist es richtig, dass die Große Koalition sich diesem Ziel angenommen hat. Allerdings glauben wir, dass es, so wie es jetzt geplant ist, der falsche Zeitpunkt dafür ist. Die Maßnahme wäre für eine Rezessionsphase und nicht für eine Phase der Hochkonjunktur, die wir derzeit haben, geeignet. Die Maßnahme wird wegen der einschränkenden Regelungen, die vorgesehen sind, ihr Ziel verfehlen. Aus unserer Sicht ist der vorgesehene Anwendungszeitraum viel zu kurz. Auch müsste, wie dies schon vor zweieinhalb Jahren in einer Anhörung gesagt wurde, die Baubeginnanzeige erweitert werden. Wie Haus & Grund, sind wir der Auffassung, dass die Höhe der Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht hoch genug kalkuliert wurde. Wir glauben auch, dass diejenigen, die tatsächlich für bezahlbaren Wohnraum sorgen könnten, nämlich große Investoren und große Wohnungsunternehmen, mit der De-minimis-Regelung ausgeschlossen werden.

Deswegen ist das Gesetz zwar ein gut gemeintes und richtiges Instrument, aber wir hätten uns ein bisschen mehr Zeit für die Beratung gewünscht. Ich glaube auch, dass eine weitere Einschränkung hinsichtlich der Miethöhe das ohnehin schon schwache Instrument noch weiter schwächen würde, und es nicht die Anwendungszahlen geben wird, die Sie sich die Große Koalition davon verspricht.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Die nächste Frage kommt von der SPD-Fraktion, Frau Kiziltepe.

Abg. **Cansel Kiziltepe** (SPD): Ich möchte noch mal klarstellen, dass im Koalitionsvertrag von „bezahlbarem Wohnraum“ die Rede ist. Frau Tillmann hat das auf den Punkt gebracht. Wir wollen mit diesem



Instrument bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen.

Meine Fragen gehen an Herrn Michelsen vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung, an Herrn Siebenkotten vom Deutschen Mieterbund und Herrn Prof. Hechtner von der Technischen Universität Kaiserslautern. Sind Sie der Meinung, dass die vorgesehene Sonderabschreibung in diesem Gesetzesentwurf dazu führen wird, dass wir damit bezahlbaren Wohnraum fördern? Falls nicht, was müsste anders sein?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Michelsen für das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung.

Sv **Claus Michelsen** (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)): Ich denke nicht, dass wir einen zusätzlichen Neubauschub im Bereich des bezahlbaren Wohnbaus sehen werden. Ich glaube nicht, dass es gerade in den Gegenden, wo Wohnraum knapp ist, zu einem signifikanten Mengeneffekt kommen wird. Denn dort wird ein Investor im besten Fall durch einen anderen Investor ersetzt, der dann mit dieser Sonder-AfA (Absetzung für Abnutzung) kalkuliert.

Ich teile nicht die Einschätzung, dass die Grenzen, die bei den Bau- und Anschaffungskosten gezogen sind, zu niedrig sind. Im Gegenteil. Gemessen daran, dass man bezahlbaren Wohnraum herstellen möchte, wurde fast zu hoch angesetzt. Wenn man sich überlegt, dass für 3 000 Euro pro Quadratmeter ein Haus oder eine Wohnung errichtet werden soll und man bei den Anschaffungskosten einen Multiplikator von etwa 25 Jahresbruttokaltmieten veranschlagt, bedeutet dies, dass man im günstigsten Fall für zehn Euro/Quadratmeter neu vermieten würde. Da kann man sich Gedanken darüber machen, ob das noch im Bereich des bezahlbaren Wohnraums liegt. Für München wird das wahrscheinlich zutreffen, für andere Städte nicht.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Siebenkotten, Deutscher Mieterbund.

Sv **Lukas Siebenkotten** (Deutscher Mieterbund e. V.): Zunächst sind wir über alles froh, was zusätzlichen Wohnraum schafft, der nicht nur für die „oberen 10 000“ bezahlbar ist, sondern für die Mitte der Gesellschaft und diejenigen, die finanziell darunter angesiedelt sind. Die Frage ist, was passiert eigentlich, wenn man dieses Gesetz so

anwendet, wie es hier steht? Sofern in den Ballungsräumen jemand davon Gebrauch machen sollte, würde ohne Mietendeckel selbstverständlich die marktübliche Miete angesetzt werden. Diese könnte man dann am Markt durchsetzen. Damit wäre aber nicht mehr sichergestellt, dass bezahlbares Wohnen gefördert wird. Wenn man ein solches Gesetz macht, muss es zwingend einen Mietendeckel enthalten. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Mieten für die Menschen, um die es besonders geht, bezahlbar sind.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Von der TU Kaiserslautern, Prof. Dr. Hechtner.

Sv **Prof. Dr. Frank Hechtner** (Technische Universität Kaiserslautern): Ich will, dass wir zwei Sachen unterscheiden. Das eine ist das ökonomische Instrument. Da haben Sie zutreffend darüber gestritten. Die andere Frage ist, ob ein technisch sauberer Entwurf vorgelegt wurde. Gegenüber dem Referentenentwurf darf man hervorheben, dass das Bundesministerium der Finanzen viele Fragen ausgeräumt und einen technisch sauberen Gesetzesentwurf vorgelegt hat.

Die Frage ist, welcher ökonomische Anreiz gesetzt wird. Mit Sonderabschreibungen kann man einen ökonomischen Anreiz setzen. Es ist eine indirekte Förderung, aber es gibt auch andere Fördervarianten. Die Förderhöhe hängt von den steuerpolitischen Rahmenbedingungen ab, insbesondere vom Zinssatz, dem Steuersatz und der Abschreibungshöhe. Ich stimme meinem Vorredner zu, dass man im Durchschnitt mit den Kosten sehr wahrscheinlich hinkommt. Es gibt aber große regionale Unterschiede. Das habe ich in meinem Gutachten angedeutet. Man wird wahrscheinlich in den Ballungsräumen mit diesen Instrumenten eher bedingt Nachfrage schaffen, da wir in einer Hochphase sind, in der viel gebaut wird und es wenig Bauland gibt.

Mein Fazit ist, dass dieses Instrument zwar per se geeignet ist, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, aber vielleicht nicht in der aktuellen Situation. Gerade im Bereich des bezahlbaren Mietwohnungsraums müsste man eine stärkere Koppelung daran haben, woran der Begriff „bezahlbar“ eigentlich gemessen wird. Das ist die Miete. Denn es gibt eine eher schwache Korrelation zwischen Anschaffungskosten und der dann verlangten Miete. Insofern



wäre ein Lösungsvorschlag, dass man eine Mietobergrenze einführt und gleichzeitig die im Gesetz genannten Grenzen leicht nach oben anhebt.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion der AfD, Herr Glaser.

Abg. **Albrecht Glaser** (AfD): Meine Fragen richten sich an Herrn Dr. Dingendorf vom Bundesrechnungshof und Herrn Ibel vom Bundesverband Freier Immobilien. Ist die angedachte Konstruktion für das behauptete Ziel ein taugliches Instrument? Wie bewerten Sie das? Wie würde das Szenario ablaufen, wenn man diese Maßnahmen nicht so machen würde? Wie kann man diese Differenz etwa beschreiben?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für den Bundesrechnungshof, Herr Dr. Dingendorf.

Sv **Dr. Markus Dingendorf** (Bundesrechnungshof (BRH)): Die Kritik des Bundesrechnungshofes richtet sich nicht gegen die politische Zielsetzung. Der Bundesrechnungshof verkennt nicht die Notwendigkeit, insbesondere für Menschen mit mittlerem und niedrigem Einkommen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Fokus des Bundesrechnungshofes liegt naturgemäß auf den Grundlagen und den Folgen dieser Entscheidung. Der Bundesrechnungshof hat Zweifel, dass die Zielsetzung, wie sie im Gesetzentwurf formuliert ist, mit der Ausgestaltung effektiv und effizient umgesetzt werden kann. Wesentliche Aspekte in der Kritik des Bundesrechnungshofs waren zum einen der Vollzugaufwand der Verwaltung. Der Gesetzentwurf enthält einige schwierige Regelungen zur Prüfung der Voraussetzungen, zur Überwachung durch die Finanzverwaltung und zur Korrektur im Fall des Falles. Alle diese Regelungen lassen es schwer vorstellbar erscheinen, dass dieses Gesetz maschinell-automationsunterstützt vollzogen werden kann. Das ist aber grundsätzlich das Ziel in der Finanzverwaltung.

Ein zweiter Punkt sind mögliche Doppelförderungen. Das Kumulationsverbot, welches im Referentenentwurf ursprünglich enthalten war, ist nun nicht mehr im Gesetzentwurf, sodass es neben der steuerlichen Förderung auch direkte Fördermittel für dieselbe Maßnahme geben kann. Das ist eine Frage, die die Zielgenauigkeit der Förderung und den Ausschluss von Mitnahmeeffekten betrifft. In beiden Punkten halten wir die Regelung für problematisch.

Einige rechtliche Fragen sind nicht hinreichend geklärt. Allen voran die Frage, ob es sich bei der Sonderabschreibung um eine De-minimis-Beihilfe handelt. Hier haben wir Zweifel, da die Höhe der Sonderabschreibung nicht ohne weiteres bezifferbar und deshalb nicht transparent ist. Daran würde eine De-minimis-Beihilfe scheitern.

Wir kommen zu dem Ergebnis, dass der Gesetzentwurf in dieser Form der Nachbesserung bedarf. Hierbei möchte ich nicht verschweigen, dass der Bundesrechnungshof die Steuervergünstigung ohnehin für den zweitbesten Weg gegenüber einer direkten Finanzhilfe hält.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Herr Ibel.

Sv **Andreas Ibel** (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW)): Wir sind davon überzeugt, dass es richtig ist, jetzt ein Signal zur Förderung des Mietwohnungsneubaus zu geben. Wir glauben auch, dass in der Vergangenheit viel zu oft versprochen wurde, steuerliche Abschreibungen für den Wohnungsbau zu erhöhen. Wir fordern seit Jahren, dass dringend die normale AfA für Wohnimmobilien auf mindestens drei Prozent erhöht werden muss. Das Gesetz sorgt für einen Zeitgewinn, um noch einmal intern darüber nachzudenken, wie man die steuerliche Abschreibung für Wohnimmobilien richtig formulieren sollte.

Insofern ist das ein erster Schritt, den wir für richtig halten. Dennoch stellen die Fragen der Kostenobergrenze und vor allem der Bemessungsgrenze ein Problem dar. Dass es eine Bemessungsgrenze geben muss, ist in Ordnung. Darüber kann man reden. Aber eine Kostenobergrenze in dieser Form schafft ganz erhebliche Probleme. Es ist immer günstiger, große Wohnungen statt kleine Wohnungen zu bauen. Das heißt, ich schaffe mit einer radikalen Kostenobergrenze gänzlich andere Wohnformen. Es wird mehr auf dem Land und eher weniger in den Städten gebaut werden. All das führt zu bestimmten investitionsleitenden Rahmenbedingungen. Ich denke, darüber müsste man noch einmal nachdenken. In dieser Form ist das Gesetz ausgesprochen problematisch.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion der CDU/CSU, Herr Gutting.



Abg. **Olav Gutting** (CDU/CSU): Ich muss noch einmal auf die Baukostenobergrenze eingehen. Es wurde schon gesagt, dass diese eventuell zu hoch angesetzt sei. Deswegen noch mal die Frage an GdW und BFW: Ist diese 3 000 Euro-Bauobergrenze unter der Voraussetzung zielführend, dass wir gerade im niedrigen und im mittleren Mietwohnungssegment neuen Wohnraum schaffen wollen?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Frau Esser für den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Sve **Ingeborg Esser** (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)): Wir halten dem Grunde nach eine Begrenzung für richtig, weil es um das Segment des bezahlbaren Mietwohnungsbaus geht. Die 3 000 Euro-Grenze sehen wir aber als deutlich zu gering an. Wir kommen nicht weiter, wenn wir Baupreise analysieren, die aus 2016 oder früher stammen. Die aktuellen Preise des Jahres 2018 sind, auch für die Kostengruppen 300 und 400, deutlich darüber. Wir hatten gerade eine Ausschreibung im seriellen Wohnungsbau, das ist eher der bezahlbare Bereich. Wir liegen dort durchschnittlich bei 2 400 Euro. Daran sieht man schon, dass das extrem eng wird, da noch nicht alle Kostengruppen abgedeckt sind, die mit dieser AfA abgedeckt werden sollen. Wir würden es deshalb begrüßen, wenn die Grenze zumindest um 500 Euro angehoben wird.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Ibel für den Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen.

Sv **Andreas Ibel** (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW)): Wir halten die Baukostenobergrenze für ausgesprochen schwierig. Ich kann aus meinen eigenen Bauvorhaben berichten, dass wir nicht annähernd diese Kosten erreichen. Ich weise noch einmal darauf hin, dass Einiges in der Diskussion schief dargestellt wird. Es wird über Baukosten geredet. Ich gehe mal davon aus, dass nur von den „reinen Baukosten“ geredet wird, aber nicht zum Beispiel von den Baunebenkosten. Was ist mit den Anschaffungsnebenkosten? Was ist mit den Erschließungskosten? Es gibt viele Bauvorhaben, bei denen wir zusätzlich Kindergärten errichten müssen und den entsprechenden Bebauungsplan erstellen müssen. Das heißt, wir sind gerade in Städten weit über den

Baukosten und sehen derzeit eine weitere Verschärfung dieser Kosten. Insofern ist die Baukostenobergrenze ein ganz erhebliches Problem, weil es nur ein „Entweder-oder-Prinzip“ gibt. Das kann man bei der Bemessungsgrenze machen, aber nicht bei der Baukostenobergrenze.

Wozu wird das führen? Es wird dazu führen, dass wir möglicherweise mit „schlechterer Architektur“ bauen. Vielleicht wird angefangen, irgendwo zu „pfuschen“. Wir reden darüber, dass wir auch im Sozialwohnungsbau möglichst hohe Standards haben wollen. Jetzt aber machen wir ein Gesetz, mit dem wir im Mietwohnungsbau Gefahr laufen, Standards absenken zu müssen. Ich glaube, das ist ein völlig falsches Signal an jeden, der heute in Städten und Kommunen bauen will. Wir haben einen hohen Anspruch an den Städtebau, an die Städtkultur, und an die Wohnungen, die wir schaffen wollen. Ich möchte auch auf das demographische Problem hinweisen. Was brauchen wir denn? Wir brauchen kleinere Wohnungen, nicht größere. Jede Wohnung hat ein Bad und eine Küche, unabhängig davon, ob die Wohnung 50 m² oder 80 m² groß ist. Kostentreiber sind aber genau diese Bereiche. Das heißt, es ist sehr viel günstiger, eine 120 m² große Wohnung mit Bad und Küche zu bauen, als eine kleine Wohnung. Das sind die Probleme, die wir mit dem Gesetz verursachen, weil es eben bestimmte gestalterische und qualitative Auswirkungen hat. Darum ist meines Erachtens auch der Punkt der Kostenobergrenze so gefährlich, weil er uns in die falsche Richtung führt. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, was bei den Baukosten überhaupt berücksichtigt werden soll. Werden davon nur die reinen „300er- bis 400er-Kosten“ umfasst, oder sind darin auch die Baunebenkosten, Erschließungskosten und Kindergartenkosten enthalten? Ich glaube, hier muss sehr viel mehr Klarheit geschaffen werden.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion der FDP, Herr Herbrand.

Abg. **Markus Herbrand** (FDP): Meine Frage richtet sich an Herrn Rothbart vom Zentralverband des Deutschen Handwerks. Das Ziel der neuen Regelung ist es, Wohnungsnot zu bekämpfen. Dafür stellt die Bundesregierung in der vollen Jahreswirkung 235 Millionen Euro zur Verfügung. Aus unserer Sicht ist das ein Tropfen auf den heißen Stein. Wir halten die Ausgestaltung der Regelung für wenig gelungen. Die Bundesregierung verkennt aus



unserer Sicht, dass es kaum Handwerker gibt, die noch freie Kapazitäten haben. Ein weiterer Preisschub ist die logische Folge. Ich möchte deshalb wissen, ob Sie die Ausgestaltung der Regelung für zielorientiert halten, insbesondere in Bezug auf die Höhe der förderfähigen Aufwendungen und vor dem Hintergrund gestiegener Preise und höherer energetischer Anforderungen? Gehen Sie bitte auch auf den sehr kurzen Förderzeitraum von nicht einmal dreieinhalb Jahren ein.

Darauf aufbauend möchte ich Frau Esser vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen fragen, ob sie die Meinung teilt.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für den Zentralverband des Deutschen Handwerks, Herr Rothbart.

Sv **Carsten Rothbart** (Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V.): Es ist schon diskutiert worden, ob Lenkungsnormen im Steuerrecht in Anbetracht der hohen Regelungsichte überhaupt sinnvoll sind. Vom Status des derzeitigen Mietmarktes her, ist die Einführung einer steuerlichen Sonder-AfA sicherlich ein möglicher Weg, um Impulse für den dringend notwendigen Mietwohnungsbau zu setzen. In der Ausgestaltung habe ich allerdings erhebliche Zweifel, ob das zu den gewünschten Effekten führen kann. Zum einen ist der Förderzeitraum, in dem die Sonder-AfA gewährt werden kann, extrem kurz. Ich meine damit nicht den Zeitraum der AfA, sondern die begünstigten Objekte, die davon betroffen sind. Wir haben im Handwerk eine sehr gute Auslastung, gerade im Bereich des Baugewerbes. Von daher ist vor dem Hintergrund eines akuten Fachkräftemangels, der nicht kurzfristig zu beheben ist, damit zu rechnen, dass es erhebliche Probleme gibt, die Aufträge entsprechend abzarbeiten. Sie sprachen an, dass dann möglicherweise Preiseffekte eintreten. Das gehört zum volkswirtschaftlichen Grundhandwerk, sodass man hierrüber nicht groß diskutieren muss. Von daher plädieren wir eher für einen deutlich längeren Zeitraum.

Was die Höhe der Baukosten betrifft, haben wir schon 2016 in diesem Hause die Höhe diskutiert und schon damals befunden, dass sie zu niedrig ist. Die Baukosten sind in den letzten Jahren gestiegen. Das Gesetz ist perspektivisch ausgerichtet. Von daher sind die Baukosten der nächsten Jahre mit zu berücksichtigen. Wenn es schon heute knapp

ist, dann wird es in den nächsten Jahren in Anbetracht der angespannten Angebotslage von Handwerkern und der Bauindustrie sicherlich nicht besser. Hier ist ein erheblicher Nachbesserungsbedarf zu erkennen.

Zur De-minimis-Regel: Der Bundesrat hat kritisch hinterfragt, ob sie europarechtlich notwendig ist. Sie führt nämlich dazu, dass gerade der großserielle Bau nicht hineinfällt. Institutionelle Investoren werden also nicht partizipieren. Gerade im bezahlbaren Mietraum ist dort aber der größte Hebel anzusetzen. Von daher existieren erhebliche Zweifel bezüglich der Wirksamkeit der Regelung. Im Übrigen ist zu beachten, dass die steuerlichen AfA-Sätze zu niedrig sind, um nachhaltige Impulse zu setzen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Frau Esser, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Sve **Ingeborg Esser** (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)): Wir sehen den steuerlichen Impuls als ausgesprochen wichtig an. Wir sehen aber genauso die Sonderabschreibung in Verbindung mit dem kurzen Zeitraum als problematisch an, weil wir dem Grunde nach ein Signal an die Bauwirtschaft bräuchten, die Kapazitäten auszuweiten. Dieses Signal wird mit der kurzfristigen Lösung nicht gegeben. Insoweit sollte man entweder den Zeitraum deutlich verlängern oder eine drei-Prozent-AfA einführen, die wegen des normalen Werteverzehrs heute auch gerechtfertigt ist. Das würde ein langfristiges Signal an die Bauwirtschaft senden und zu befürchtende Preisübertreibungen vielleicht verhindern.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion DIE LINKE., Herr Cezanne.

Abg. **Jörg Cezanne** (DIE LINKE.): Ich habe mehrere Fragen an Herrn Michelsen vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung. Der Gesetzentwurf formuliert den Anspruch, dass man gerade in Gebieten mit Flächenknappheit entsprechende Anreize schaffen will. Meine Frage wäre: Kann nach Ihrer Einschätzung die Bauflächenknappheit in Ballungsgebieten durch die vorgesehene Sonderabschreibung überwunden, gedämpft oder irgendwie positiv beeinflusst werden? Welche kurz- und mittelfristigen Maßnahmen sehen Sie, um mit dieser Bauflächenknappheit umgehen zu können?



Die zweite Frage: Sie sprechen davon, dass Mitnahmeeffekte eine große Rolle spielen werden. Können Sie uns diese Effekte noch einmal anschaulicher darstellen?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Herr Michelsen.

Sv **Claus Michelsen** (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)): Sie haben das Flächenproblem angesprochen, das uns vor allen Dingen in den großen Städten wie Berlin, München, Hamburg, aber auch in kleineren Universitätsstädten begegnet. Das heißt, dort, wo günstig gebaut werden soll, gibt es keine Gelegenheiten, dies im größeren Umfang zu tun. Insofern wird der Gesetzentwurf im Zweifel eher die Konkurrenz zwischen Investorengruppen verschärfen, als dass er mangels Investitionsmöglichkeiten neue Investitionsimpulse gibt. Nach meiner Einschätzung wird das dazu führen, dass vor allem der Fördereffekt in höheren Bodenpreisen verpufft und möglicherweise bei Bauträgern ankommt, die entsprechende Mietwohnungen an den Markt bringen. Aber den zusätzlichen Impuls halte ich für relativ gering.

Ein Ausweg hinsichtlich der Ballungszentren wäre die Suche nach alternativen Flächen. Dazu ist das Konzept der Verdichtung und Nachverdichtung immer wieder ins Spiel gebracht worden. Das Bauen in großer Höhe kostet mehr Geld als auf dem Boden. Insofern wäre inhaltlich eine Förderung zu rechtfertigen. Für das Bauen in zweiter Reihe gilt ähnliches. Allerdings wäre der große Vorteil dieser Bauform, dass man auf bereits erworbenen Flächen baut. Dort hätte man die Möglichkeit, Wohnungen zu anderen Mietkonditionen anzubieten, weil dieser Flächenanteil anders in die Kalkulation eingebunden werden kann. Insofern hätte das gewisse Vorzüge. Ich würde dann aber dafür plädieren, nicht die Sonder-AfA als Mittel zu nehmen. Vielmehr sollte ein Investitionszuschuss gewährt werden, der als Eigenkapitaläquivalent für Investoren, die möglicherweise eigenkapitalrestringiert sind, zur Verfügung gestellt wird. Dann hätte man den Effekt, dass man zusätzliche Investoren in den Markt holt und weitere Flächen schafft. Das wäre also der Mengeneffekt.

Sie sprechen zu Recht die Möglichkeit von Mitnahmeeffekten in der Form an, dass Investoren, die ohnehin investieren würden, die Förderung in Anspruch nehmen. Auch hier denke ich, dass das

Potenzial für Mitnahmeeffekte relativ groß ist. Wenn ich mich nur an den reinen Kostengruppen 300 und 400 orientiere, sind wir in weiten Teilen unter 2 000 Euro je Quadratmeter Herstellungskosten im letzten Jahr gewesen. Wenn ich dann noch großzügig ein Drittel der Kostengruppe 700 oben aufschlage, bin ich immer noch weit weg von den 3 000 Euro Baukosten. Insofern gibt es eine große Zahl von Bauvorhaben, die im Zweifel gefördert würden.

Der zweite Aspekt ist, dass wir aktuell eine florierende Baukonjunktur haben. Die Bauunternehmen sind extrem gut ausgelastet. Wir haben eine Stimmung unter den Bauunternehmen, die man nicht einmal in den 90er Jahren so vorgefunden hat. Die Auslastung im Baugewerbe ist so hoch, wie wir es noch nie gemessen haben. In dieser Phase mit einer dreijährigen Sonder-AfA zu kommen, die kurzfristig zusätzliche Gewinne in Aussicht stellt, ohne eine langfristige Perspektive für Bauunternehmen zu eröffnen, die ihnen ein größeres Geschäft ermöglicht, sehe ich sehr kritisch. Sie wird dazu führen, dass Bauunternehmer vor allem die zusätzliche Zahlungsbereitschaft abschöpfen und höhere Preise für dieselbe Leistung verlangen werden, ohne die Kapazitäten groß auszubauen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Frau Paus.

Abg. **Lisa Paus** (B90/GR): Meine Fragen gehen an Herrn Bestgen und an Herrn Michelsen. Herr Bestgen, wie bewerten Sie den Gesetzentwurf? Was meinen Sie, welche Bauprojekte und Investorengruppen werden aus Ihrer praktischen Erfahrung heraus vor allem von dieser steuerlichen Förderung profitieren?

Herr Michelsen, Sie würde ich noch mal bitten, ob Sie auf das Stichwort „Fehlallokation“ stärker eingehen könnten. In welchen Gebieten und Segmenten wird diese Sonder-AfA wahrscheinlich ihre Wirkung zeigen? Erläutern Sie inwieweit das mit der Förderung, die wir nach der Wende in Ostdeutschland hatten, zu vergleichen ist.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Bestgen für die UTB Projektmanagement GmbH.

Sv **Thomas Bestgen** (UTB Projektmanagement GmbH): Wenn ich mir den Gesetzentwurf anschaue, den wir in gleicher Runde im April 2016 in etwas anderer Form diskutiert haben, und ich



die Zielrichtung sehe, bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln, ergibt sich für mich ein großer Widerspruch. Denn die Rahmenbedingungen, die wir eben diskutiert haben, sind alle nicht förderlich, um bezahlbaren Wohnraum zu entwickeln. Die Definition dessen, „was bezahlbar ist und welche Projektentwickler entwickeln überhaupt bezahlbaren Wohnraum“ möchte ich etwas näher darstellen. Der bezahlbare Wohnraum wird nicht durch Quadratmeterpreise, sondern durch Ausführungsvorschriften definiert, welche festlegen, was eine Person als Beihilfe bekommt, um eine Wohnung finanzieren zu können, wenn sie es nicht selber kann. Diese Förderung sollte auf untere und mittlere Einkommensgruppen abzielen.

Die Benchmarks für uns Projektentwickler und -träger, die bezahlbaren Wohnraum bauen, sprich für kommunale Gesellschaften, Genossenschaften und gemeinwohlorientierte Stiftungen, sind mit Anschaffungskosten und Herstellungskosten über 3 000 Euro nicht zielführend, um bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Das funktioniert schon rechnerisch nicht, selbst bei den niedrigen Finanzierungskosten, die wir derzeit haben. Der Engpass für die Entwicklung von Wohnraum liegt bei den Grundstücken, nicht bei den Herstellungskosten. Wir haben eine Hochkonjunktur, was den Grundstücksmarkt angeht, und wir haben eine Hochkonjunktur, was die Baupreise angeht. Aber in erster Linie sind es die Grundstücke, die fehlen, um bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Die Investoren, die das machen, also Genossenschaften und kommunale Wohnungsbaugesellschaften, sind von diesem Wohnungsmarkt so gut wie ausgeschlossen. Die Investoren, die renditeorientiert und -getrieben in die Wohnungsmärkte gehen, werden sicherlich nicht die angebotene Abschreibung dazu nutzen, um bezahlbaren Wohnraum herzustellen. Das ist nicht ihre Aufgabe. Das meine ich auch nicht despektierlich. Wenn ich in einem „galoppierenden Markt“, wie in Berlin-Mitte oder in Jena, Mieten über zehn Euro pro Quadratmeter nehmen kann, dann nehme ich sie. Es gibt da kein Regulativ. Von daher geht die Förderung an den Investoren vorbei, die bezahlbaren Wohnraum herstellen. Diese arbeiten nicht gewinnmaximierend und haben dementsprechend keine Steuerabschreibungspotenziale in Größenordnungen, um eine Massenwirkung erzielen zu können.

Lassen Sie mich noch einmal kurz auf die Herstellungskosten hinweisen. Dort muss man differenzieren. Haben wir Baukosten für den Neubau oder haben wir Anschaffungskosten für eine fertiggestellte Eigentumswohnung, die ich erwerbe? Die Differenzierung muss zwischen dem sogenannten Selbstkostenpreis bei der Errichtung einer Wohnung und den Gewinnmitnahmen und Spekulationsgewinnen, welche abgeschöpft werden, wenn ich eine Eigentumswohnung verkaufe, erfolgen. Es kann aus meiner Sicht nicht Ziel des Gesetzes sein, auch Letzteres zu fördern.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Michelsen vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung.

Sv **Claus Michelsen** (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)): Das Problem der Fehlallokation steht tatsächlich im Raum, denn wir haben einen einheitlichen Schwellenwert für ganz Deutschland definiert. Der Förderimpuls für Investitionen auf dem Land ist wesentlich größer als in der Stadt, denn in die Kalkulation gehen nicht nur die Baukosten ein, sondern auch der Grundstückspreis. Wenn ich auf dem Land 2 000 Euro abgeschrieben bekomme und nur 100 Euro pro Quadratmeter für das Grundstück bezahlen muss, hat das einen anderen Impuls als in der Stadt, wo ich 1 000 Euro für den Quadratmeter Bauland bezahlen muss. Insofern ist der Förderimpuls auf dem Land stärker als in der Stadt. Das ist eigentlich gegen die Intention dieses Gesetzes und erinnert insofern ein wenig an die Förderung in den neuen Bundesländern, auch wenn die Dimensionen, über die wir heute sprechen, ganz andere sind.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion der SPD, Herr Binding,

Abg. **Lothar Binding (Heidelberg)** (SPD): Ich habe eine Frage an Herrn Schmidt-Hullmann von der IG BAU und an Herrn Siebenkotten vom Mieterbund: Wie könnte eine Mietpreisobergrenze ausgestattet sein? Was wäre ein sinnvolles Konzept? Denn für den Fall, dass wir eine Mietpreisobergrenze einführen, wäre es gut, wir hätten Hinweise auf die Konzeption.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die IG Bauen-Agrar-Umwelt, Herr Schmidt-Hullmann.

Sv **Frank Schmidt-Hullmann** (IG Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU)): Die Mietobergrenze müsste sich im



Grunde an den Sozialmieten orientieren. Da wäre das 1,x-fache entscheidend. Das wäre ein praktischer Vorschlag für den jeweiligen Ort. Hierzu gab es schon im Bundesrat eine Anregung, in diese Richtung zu gehen. Es gibt noch verschiedene andere Modelle, welche ich aber persönlich nicht so gut kenne, wie diesen relativ klaren Vorschlag.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für den Deutschen Mieterbund, Herr Siebenkotten.

Sv **Lukas Siebenkotten** (Deutscher Mieterbund e. V.): Ich denke, eine Möglichkeit hat mein Vordrucker gerade angesprochen, nämlich sich am Niveau der sozialen Mieten zu orientieren und dort mit einem bestimmten Faktor zu operieren. Man könnte sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren und beispielsweise davon bestimmte Abschläge machen. Das sind zwei denkbare Varianten, die unserer Ansicht nach in Betracht kämen. Lassen Sie mich noch einen Aspekt ergänzen. Wenn man eine solche Obergrenze macht, würde man die Gefahr der Mitnahmeeffekte nicht ganz ausschließen können, aber verkleinern. Denn es wäre für den Mitnehmenden vielleicht nicht mehr so interessant, wenn er mit einem Mietendeckel zu operieren hätte.

Im Übrigen bin ich - wie die Kollegen aus der Immobilienwirtschaft - der Auffassung, dass der Zeitraum zu kurz ist. Wenn man etwas erreichen will, müsste man das über einen längeren Zeitraum machen. Ebenfalls noch ein kleiner Tipp an die große Koalition: Wenn man, wie Frau Esser sagt, etwa 500 Euro oben drauf legen und einen Mietendeckel machen würde, hätte man vielleicht einen wirksamen Mechanismus geschaffen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion der SPD, Herr Binding.

Abg. **Lothar Binding (Heidelberg)** (SPD): Ich würde Frau Esser noch einmal bezogen auf ihre Bemerkung, dass die Preisbetrachtung von vor zwei Jahren obsolet ist, fragen wollen. Sie beschreiben einen total überhitzten Markt. Wenn man jetzt mit diesem Gesetz in den Markt geht, dann tragen wir zu dieser Überhitzung doch bei. Also, was ist das Ergebnis? Der Preis wird steigen. Herr Rothbart hat gesagt, es sind keine Kapazitäten vorhanden. Da dachte ich, vielleicht könnten wir uns Handwerkern aus anderen europäischen Staaten bedienen. Ich wollte Sie deshalb fragen, ob Sie empfehlen würden, dieses Gesetz gar nicht zu beschließen?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Frau Esser für den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Sve **Ingeborg Esser** (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)): Nein, so möchte ich nicht verstanden werden. Wir brauchen schon einen Impuls zum Thema Wohnungsbau in Deutschland, da sich sehr viele private Investorengruppen aus dem Bereich des Wohnungsbaus zurückgezogen haben. Diese müssen wir wiedergewinnen. Die Frage ist nur, ob wir sie mit einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung wiedergewinnen können oder ob nicht eine alternative Erhöhung der linearen AfA auf die normale Nutzungsdauer eines neuen Wohngebäudes ein gelungener Vorschlag wäre.

Abg. **Lothar Binding (Heidelberg)** (SPD): Das wäre anstelle der jetzigen?

Sve **Ingeborg Esser** (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)): Ja.

Abg. **Lothar Binding (Heidelberg)** (SPD): Also, hilfswiese drei Prozent statt dem, was wir jetzt überlegen?

Sve **Ingeborg Esser** (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)): Das würden wir als besser empfinden, weil es diese Überhitzung auf gar keinen Fall bewirken würde und es ein langfristiges Signal für den Markt wäre.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion der CDU/CSU, Frau Tillmann.

Abg. **Antje Tillmann** (CDU/CSU): Eine Vorbemerkung: Das hielten wir auch für ein gutes Modell, es ist nur leider dreimal so teuer wie das, was wir heute vorschlagen.

Meine erste Frage geht an Herrn Dr. Dingendorf zum Thema „De-minimis-Regelung“. Sie haben in Ihrer Stellungnahme kritisiert, dass die De-minimis-Regelung sich nicht eindeutig aus dem Gesetz ergibt. Würde es helfen, wenn wir in der Begründung oder in der Protokollerklärung ein Rechenbeispiel dem Gesetzentwurf hinzufügen?

Meine zweite Frage geht an Herrn Hesse. Sie haben die De-minimis-Regelung in Frage gestellt. Unsere Idee ist das nicht. Würden Sie lieber mit dem Risiko leben, dass die EU dann nach zwei Jahren



sagt, das Ganze war beihilferelevant und wird rückwirkend zunichte gemacht? Wenn Sie dieses Risiko mit uns eingehen, und wir dann keine Beschwerdebriefe bekommen, lassen wir die De-minimis-Regelung sofort weg.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für den Bundesrechnungshof, Herr Dr. Dingendorf.

Sv **Dr. Markus Dingendorf** (Bundesrechnungshof (BRH)): Ja, das wäre ein Schritt in die richtige Richtung. Es würde der Finanzverwaltung helfen, den wirtschaftlichen Vorteil zu berechnen. Aus meiner Sicht ist es aber so, dass ein Rechenbeispiel allein die Kritik nicht ausräumen wird. Ich habe Zweifel, dass der wirtschaftliche Vorteil so beispielhaft zu berechnen ist, weil er von den steuerlichen Rahmenbedingungen des Steuerpflichtigen und vom Zeitverlauf sehr stark abhängt. Das hat auch zu der Kritik des Bundesrechnungshofes geführt, der nach dem Vorsichtsprinzip agiert. Man darf nicht vergessen, wenn die De-minimis-Regelung nicht Bestand hat, führt das für die Steuerpflichtigen zu Einschnitten. Hier gibt es keinen Vertrauensschutz hinsichtlich der Dispositionen, die die Steuerpflichtigen über die Jahre getroffen haben. Wir reden über eine echte Rückwirkung im Fall der Fälle. Aus Sicht des Rechnungshofes ist mit Vorsicht die Frage zu prüfen, ob es sich um eine Beihilfe handelt. Der Wissenschaftliche Beirat beim Bundesministerium der Finanzen ist sehr vorsichtig in seinen Unterlagen gewesen und hat gesagt, dass eine De-minimis-Regel bei steuerlichen Maßnahmen keine Bedeutung hat, weil es eben Berechnungsprobleme gibt.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Hesse, Zentraler Immobilien Ausschuss.

Sv **Klaus-Peter Hesse** (Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)): Ich verstehe, dass die große Koalition die De-minimis-Regelung als Versuch einführen möchte, um eine ansonsten erforderliche beihilferechtliche Genehmigung durch die Europäische Kommission zu vermeiden und ein schnelles Inkrafttreten dieser Sonder-AfA zu ermöglichen. Wie ich anfangs gesagt habe, befürchte ich, dass wir dadurch zu große Einschränkungen haben. Wir haben sogar eine Diskriminierung von großen privaten Wohnungsunternehmen, die tatsächlich bezahlbaren Wohnraum in unseren Städten schaffen könnten, wenn dort eine beihilferechtliche Klärung mit der EU-Kommission getroffen würde.

Wenn man dann noch, wie ich gesagt habe, die Baubeginnanzeigen aufnimmt und den Anwendungszeitraum verlängert, würden wir besser fahren, als jetzt über kurze Zeit mit dieser De-minimis-Regelung.

Ich möchte mich aber den vielen Kollegen anschließen und sagen, der deutlich bessere Weg als die Sonder-AfA wäre, auch wenn es teurer ist, die Erhöhung der linearen AfA von zwei auf mindestens drei Prozent. Das würde im Übrigen allen Nutzungsklassen zugutekommen, was es wahrscheinlich so teuer macht. Wenn wir uns heute nur über bezahlbares Wohnen unterhalten, empfehle ich den Blick in unsere Städte. Dort haben wir mittlerweile eine Knappheit bei Büroräumen und bei Flächen für andere Wirtschaftsimmobilien. Eine nachhaltige „Stadt der kurzen Wege“ funktioniert nur, wenn wir alle Immobilientypen gleichermaßen entwickeln können.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion der CDU/CSU, Herr Gutting.

Abg. **Olav Guttig** (CDU/CSU): Meine erste Frage richtet sich an den ZDH: Wird aus dem Gesetzentwurf deutlich, was wir mit Herstellungs- und Anschaffungskosten genau meinen, oder sehen Sie noch Klarstellungsbedarf?

Meine zweite Frage geht an den Deutschen Steuerberaterverband: Können Sie sich eine praktikable Lösung für eine Mietpreisbindung oder -deckelung in der Praxis vorstellen?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Rothbart für den Zentralverband des Deutschen Handwerks.

Sv **Carsten Rothbart** (Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V.): Eine Klarstellung wäre sicherlich hilfreich. Im Grundsatz meine ich aber, dass Anschaffungs- und Herstellungskosten im deutschen Steuerrecht bekannte Begriffe sind, sodass es keinen Streit darüber geben dürfte. Allerdings gehen die Ansichten, was nun einzubeziehen ist, durchaus auseinander. Von daher wäre aus Klarstellungsgründen ein Hinweis hilfreich, dass der allgemeine Anschaffungs- und Herstellungskostenbegriff gemeint ist. Das führt dann zu dem Problem, dass Anschaffungsnebenkosten zu berücksichtigen sind. Ich glaube nicht, dass man da sagen soll, dann müssten wir irgendwelche Spekulationen mitfinanzieren. Gerade in Ballungsräumen, wo



Wohnungsmangel herrscht, bauen Sie eher nicht ein Haus, sondern kaufen vielleicht lieber eine Eigentumswohnung, weil alles andere völlig unrealistisch ist. Da fallen insbesondere die extrem hohen Grunderwerbsteuern an, auch das sind Anschaffungsnebenkosten. Von daher wären Definitionen zwar hilfreich. Sie sind aber meines Erachtens mit all den damit verbundenen Problemen hinlänglich bekannt.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für den Deutschen Steuerberaterverband, Frau Mein.

Sve **Sylvia Mein** (Deutscher Steuerberaterverband e. V. (DSTV)): Die Frage nach der Mietpreisdeckelung steht zu Recht im Raum. Allerdings sehen wir im Moment keine Lösung, die das Problem adäquat und praktikabel behebt. Wenn Sie an die sozialen Mieten anknüpfen wollen, ist es wahrscheinlich ein maßgeblicher Faktor für die Unattraktivität dieses Gesamtprojekts. Wir haben aber schon eine ganze Reihe von unattraktiven Faktoren in diesem Gesetzentwurf vernommen. Insofern sollte kein weiterer hinzukommen.

Dann gibt es die Vergleichsmiete als Anknüpfungspunkt. Aber auch dort würden wir sagen, dass das noch nicht die perfekte Lösung ist. Sie haben auf dem Wohngipfel der Bundesregierung festgestellt, dass man an der Weiterentwicklung des mietrechtlichen Rahmens arbeiten muss. Dort gibt es einen Punkt, bei dem es darum geht, die Mietspiegel in ihrer Anwendung zu verbessern und auf rechtssichere Füße zu stellen. Wir glauben, dass, wenn diese Maßnahme wirkt, man sich über die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels unterhalten kann. Zum jetzigen Zeitpunkt kann es aber nicht der richtige Faktor sein. Wir haben zum Teil Gebiete, wo es gar keine oder nur veraltete Mietspiegel gibt. Das erscheint uns nicht marktgerecht. Eine weitere Alternative ist aus Sicht der Beraterschaft nicht zu erkennen. Wichtig wäre, dass es justiziabel und rechtssicher ist, und nicht noch irgendwelche großen Berechnungsmethoden angestellt werden müssen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion der AfD, Herr Glaser.

Abg. **Albrecht Glaser** (AfD): Meine Fragen richteten sich an Frau Esser vom GdW und an Herrn Hesse vom Zentralen Immobilien Ausschuss. Man geht davon aus, dass das Wohnungsproblem mit den zentralen Lagen und den Ballungsräumen korreliert

und es auf dem Land nicht existiert, weil dort niedrigere Quadratmeterpreise vorhanden sind, welche fast gar nicht ausgeschöpft werden. Deshalb meine erste Frage: Was sind realistische Quadratmeterpreise für Gebiete, wo Wohnraum gebraucht wird?

Meine zweite Frage betrifft die De-minimis-Regelung. Wenn Sie das für Ihren Bericht berechnen, gehen Sie da tatsächlich in ein Risiko, welches zu Attentismus führt, weil Sie die Frage nicht abschätzen können?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Frau Esser.

Sve **Ingeborg Esser** (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)): Ich würde mich noch einmal auf unsere Rahmenvereinbarung zum seriellen Bauen beziehen. Unter den Fachleuten der Baubranche ist klar, dass das serielle Bauen immer günstiger als das konventionelle Bauen ist. Wenn wir mit unseren Ausschreibungen nur für die Kostengruppen 300, 400 und 700 im Durchschnitt bei 2 400 Euro landen, zeigt das, dass das einfach zu niedrig ist. Der Gedanke der Begrenzung ist richtig, aber der Betrag heute ist zu niedrig. Wir müssen noch eines sehen: Die Maßnahme soll für drei Jahren gelten. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Baukosten jetzt schon an ihr Ende gekommen sind. Die Maßnahme soll im letzten Jahr des Zeitraums noch etwas bewirken. Insofern erscheint uns die Begrenzung zu niedrig. Wir regen deshalb an, sie um 500 Euro zu erhöhen. Dass auf dem Lande im Zweifel billiger gebaut werden kann, stimmt so nicht. Denn die Kapazitäten sind heute so begrenzt, dass eine Fokussierung auf die Ballungsräume stattfindet.

Zu der De-minimis-Regelung: Aufgrund der Gesetzesbegründung verstehen wir, was damit gemeint ist und es nur auf den wirtschaftlichen Vorteil ankommen soll. Aus dem Gesetz selbst kann man das jedoch nicht herauslesen. Insofern wäre eine Ergänzung sehr hilfreich. Wobei wir, auch nach europarechtlicher Prüfung, eher die Auffassung des Bundesrates teilen, dass diese Sonder-AfA überhaupt keinen Fall von De-minimis darstellt. Wir würden anregen, informell in Brüssel nachzufragen. Meistens bekommt man dann schon einen sehr guten Hinweis.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für den Zentralen Immobilien Ausschuss, Herr Hesse.



Sv **Klaus-Peter Hesse** (Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)): Ich kann mich der Kollegin Esser nur anschließen. Was die De-minimis-Regelung angeht, sollten wir mit Brüssel lieber Klarheit schaffen, und, sofern es dort grünes Licht gibt, die Anwendungsfälle erhöhen.

Was das Thema Baukosten angeht: Das Statistische Bundesamt hat im Jahr 2017 beim Preisindex für Wohngebäude eine Steigerung von drei Prozent im Vergleich zum Vorjahr festgestellt. Wir haben vom Deutschen Handwerk gehört, dass das voraussichtlich so weitergeht, weil wir eine Mangelsituation haben. Wir glauben, dass es - differenziert nach Stadt und Land - unterschiedliche Voraussetzungen gibt. Wenn wir im städtischen Raum, wo bezahlbare Wohnungen Mangelware sind, Anwendungsfälle schaffen wollen, müssen wir sehen, dass wir künftig eher mit noch weiter steigenden Bau- und Erwerbsnebenkosten rechnen müssen, die mit der jetzt vorgeschlagenen Regelung mit 3 000 Euro nicht erreicht werden können. Wir müssen zusätzlich zu dem eigentlichen Gebäudewert auch die Nebenkosten und nachträglichen Anschaffungskosten berücksichtigen. All das sorgt dafür, dass es in einer besonders beliebten und attraktiven Region kaum vorstellbar ist, mit diesen 3 000 Euro auszukommen. Insofern schließe ich mich der Kollegin vom GdW an. Man braucht mindestens eine Erhöhung um 500 Euro. Wenn man wirklich weitere Anwendungsfälle schaffen möchte, wäre eine Steigerung auf 4 000 Euro noch besser.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Die nächste Frage kommt von der Fraktion der SPD, Herr Daldrup.

Abg. **Bernhard Daldrup** (SPD): Ich hätte eine Frage an Herrn Prof. Hechtner. Es gibt eine kleine Diskussion zwischen Sonderabschreibung und linearer Abschreibung. Die lineare Abschreibung wird allgemein als die bessere Variante gesehen, obwohl sie sehr viel teurer sei. Wie ist Ihre Position aus steuerrechtlicher Sicht? Könnte man es, wenn es zu teuer ist, zeitlich begrenzen? Wäre das eine Alternative?

Eine andere Frage hätte ich noch für Herrn von Lojewski: Mich würde interessieren, ob eine spezielle Förderung bei bestehenden Gebäuden eine sinnvolle Variante ist. Ist in den Städten das Poten-

zial dafür vorhanden, dass eine Sonder-AfA wirklich mobilisieren kann? Würde es eine Initialwirkung haben oder wäre es nur ein Prämiensystem?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Prof. Dr. Hechtner, TU Kaiserslautern.

Sv **Prof. Dr. Frank Hechtner** (Technische Universität Kaiserslautern): Lassen Sie mich vorab erwähnen, dass die Anschaffungs- oder Herstellungskosten hinreichend definiert wurden. Im Gesetzentwurf steht ganz klar, was Anschaffungs- und Herstellungskosten nach § 255 Handelsgesetzbuch (HGB) sind. Viel deutlicher kann man nicht beschreiben, was unter den Kostengruppen 300, 400 und möglicherweise 700 eingespielt wird, nämlich das, was aktivierungsfähig ist. Ich glaube, das ist überhaupt nicht strittig. Da wurde sauber gearbeitet und ein technisch ordentlicher Gesetzentwurf vorgelegt.

Zu der Frage, wie eine Sonderabschreibung oder die normale Abschreibung wirkt: Es wurde vorgeschlagen, dass man die Sonderabschreibung erhöhen könnte. Das wäre möglich. Eine Abschreibung ist aber der ökonomische Wertverzehr. Bei drei Prozent sind wir bei 33 Jahren. Soviel ich weiß, hält ein Haus deutlich länger als 33 Jahre, möglicherweise sogar 100 Jahre. Wenn Sie in die Einkommensteuerstatistik schauen, würden Sie feststellen, dass sich das fiskalisch sehr stark auswirkt. Ich weiß nicht, ob das so in dieser Form geboten ist. Die Abschreibung betrifft alle Gebäude – ob das nun Mietgebäude oder andere Gebäude sind, die möglicherweise für Dienstleistungen genutzt werden. Die Abschreibung wird möglicherweise noch bestehende Immobilien treffen. Deswegen denke ich, dass eine allgemeine Erhöhung der Sonderabschreibung nicht geboten ist. Ich wäre sehr vorsichtig, dieses Instrument einzusetzen zu wollen, um bezahlbaren Wohnraum für ein bestimmtes Segment zu schaffen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr von Lojewski, Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände.

Sv **Hilmar von Lojewski** (Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände / Deutscher Städte- tag): Die Frage richtet sich darauf, ob bestehende Gebäude hinsichtlich einer Aufstockung, Qualifizierung oder Umnutzung förderfähig seien sollten. Wenn man den Wohngipfel im Bundeskanzleramt vom September 2018 beim Wort nimmt, sollte der



vorliegende Gesetzentwurf die Ergebnisse berücksichtigen. Dort wurde eindeutig gesagt, dass Baumaßnahmen wie der Dachgeschossausbau oder die Umwidmung von Gewerbeflächen zu Wohnraum gefördert werden sollen. Wenn wir uns in Erinnerung rufen, was wir vor anderthalb Jahren diskutiert haben, kann man sich schon fragen, ob die Bundesregierung wirklich Schlüsse aus dem gezogen hat, was wir schon damals diskutiert haben: dass dieses Instrument nicht dazu geeignet ist, kostengünstigen Wohnraum in Brennpunkten und Entlastungsstandorten zu schaffen. Dafür wäre unverändert eine Investitionszulage oder eine weitere Aufstockung der Mittel für die soziale Wohnraumförderung geeigneter. Damit kann man auf Länderebene differenziert steuern und bestimmen. Das Instrument der Abschreibung ist für das, was man sich vorgenommen hat und in einem Ergebnispapier des Wohngipfels zusammengeführt hat, fraglos nicht geeignet. Insofern stellen wir uns schon die Frage, ob der Erkenntnisgewinn nach anderthalb Jahren vielleicht einmal fundiert ist und etwas vorgelegt wird, was das Problem anpackt und in der Lage ist, eine antizyklische Wohnraumpolitik auf den Weg zu bringen. Wir glauben nicht, dass das mit diesem Entwurf funktioniert, auch wenn wir allerlei Vorschläge gemacht haben, wie man den Entwurf nachbessern könnte. Aber im Grunde reden wir über das falsche Instrument.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die CDU/CSU-Fraktion, Herr Güntzler.

Abg. **Fritz Güntzler** (CDU/CSU): Meine erste Frage geht an Frau Esser vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zu einer möglichen Erhöhung der linearen Abschreibung auf drei Prozent. Entgegen der Darstellung von Prof. Hechtner führen Sie aus, dass der Nutzungsabbau des Gebäudes tatsächlich schneller sei. Bislang existiert in § 7 Absatz 4 Satz 2 EStG eine Art Auffangtatbestand, der bei einem entsprechenden Nachweis über eine abweichende Abnutzung eine abweichende Abschreibung zulässt. Geschieht dies in der Praxis und wie kann man nachweisen, dass tatsächlich eine niedrigere Nutzungsdauer vorliegt?

Die zweite Frage geht an den Deutschen Steuerberaterverband. Ist dieses Gesetz unabhängig von der ökonomischen Bedeutung anwendbar? Ist es für die beratenen Berufe verständlich oder sind noch Klärstellungen notwendig?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Frau Esser, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Sve **Ingeborg Esser** (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)): Wir müssen zwischen der Nutzungsdauer eines Gebäudes und der regulären drei-prozentigen AfA unterscheiden. Diese AfA setzt bei jeder weiteren Investition mit drei Prozent an. Wenn ein Gebäude abgeschrieben wird, wird es zunächst mit drei Prozent der ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten abgeschrieben. Nach 30 Jahren kommt ein neuer Investitionsschub, der erneut zu aktivierungspflichtigen Aufwendungen führt, welche wieder mit drei Prozent abgeschrieben würden. Insoweit gelangt man durchaus zu der von Prof. Hechtner dargestellten 100-jährigen Nutzungsdauer. Zwischenzeitlich liegen allerdings sehr fundierte wissenschaftliche Untersuchungen von Bausachverständigen vor, nach denen der Anteil an kurzlebigen Gebäudebestandteilen nicht zuletzt wegen Energieeffizienzmaßnahmen massiv angestiegen ist. Das sind Gebäudebestandteile, die nur noch eine Nutzungsdauer von unter 25 Jahren haben. Wenn man die „Hardware“ des Gebäudes, die sehr langlebig ist, zusammen mit der „Software“, die sehr kurzlebig ist, gemeinsam betrachtet, so erhält man eine durchschnittliche technische Nutzungsdauer von 36 Jahren. Wenn man diesen Wert ernst nimmt, müsste man, wie von Herrn Güntzler angesprochen, bezüglich des Nachweises einer abweichenden Nutzungsdauer bei neuen Wohngebäuden ins finanzgerichtliche Verfahren einsteigen. Das wird noch nicht gemacht, aber ich gehe davon aus, dass es irgendwann einen Präzedenzfall geben wird.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Frau Mein für den Deutschen Steuerberaterverband.

Sve **Sylvia Mein** (Deutscher Steuerberaterverband e. V. (DSTV)): Wie Herr Prof. Dr. Hechtner bereits ausgeführt hat, ist der Gesetzentwurf technisch sehr schön geschrieben. Es gibt eine ganze Reihe von Hinweisen in der Gesetzesbegründung, die mehr als deutlich sind. Ich möchte nur zwei Beispiele nennen: Es wird klargestellt, dass das häusliche Arbeitszimmer aus Vereinfachungsgründen den Wohnzwecken zugeordnet werden kann, was für den Praktiker sehr hilfreich ist. Des Weiteren wird klargestellt, dass ausgebaute Dachgeschosswohnungen als selbstständig abgeschlossene



Gebäude bzw. als ein selbstständig abgeschlossener Raum zu qualifizieren sind. Insofern kann man sich meines Erachtens - technisch gesehen - sehr gut mit dem Gesetzentwurf anfreunden.

Allerdings sehen wir zwei Aspekte. Der Bundesrat stellt sich die Frage, ob nach Artikel 107 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) die Sonder-Afa überhaupt eine Beihilfe im europarechtlichen Sinne darstellt, bevor man zu der De-minimis-Grenze kommt. Hier würden wir uns der Bitte des Bundesrates nach einer Klärung grundsätzlich anschließen. Wir sehen durchaus gute Gründe, die gegen das Vorliegen einer Beihilfe im Sinne des AEUV sprechen. Sollte man allerdings zu einer Qualifizierung als Beihilfe kommen, müsste man sich bei der De-minimis-Grenze tatsächlich nach der Bestimmung des sogenannten Bruttosubventionsäquivalents fragen, wie dies der Bundesrechnungshof schon in seiner Stellungnahme angeführt hat. Wir bitten daher, entweder im Gesetz oder in der Gesetzesbegründung, eine Klarstellung herbeizuführen.

Artikel 4 Absatz 7 der De-minimis-Verordnung gibt vor, dass eine Beihilfebestimmung nur dann rechtmäßig sein kann, wenn sie eine Obergrenze vorsieht, die gewährleistet, dass der einschlägige Höchstbetrag nicht überschritten wird. In der vorliegenden Gesetzesbegründung bzw. nach dem Gesetzeswortlaut ist meines Erachtens der Höchstbetrag allerdings noch nicht hinreichend bestimmbar.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion der FDP, Herr Herbrand, bitte.

Abg. **Markus Herbrand** (FDP): Uns interessiert die Meinung derjenigen, die die Häuser bauen lassen bzw. investieren. Deshalb meine Fragen an Herrn Warnecke, den Präsidenten von Haus & Grund: Wie bewerten Sie das Gesetz vor allem im Hinblick auf die verfolgten Ziele? Mich würde es freuen, wenn Sie auch auf den Bürokratie- und Vollzugsaufwand eingehen. Sehen Sie gegebenenfalls Probleme Investoren zu finden, weil möglicherweise nicht genügend Rechtssicherheit gegeben ist? Hätten Sie Alternativvorschläge, die Ihrer Ansicht nach besser wären?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Dr. Warncke für Haus & Grund.

Sv **Dr. Kai Warnecke** (Haus & Grund Deutschland): In der Tat muss man sich vergegenwärtigen, wer

den Wohnraum in Deutschland stellt und wer ihn potentiell schafft. 80 Prozent aller Wohnungen in Deutschland stehen in der Hand von privaten Einzeleigentümern. Zweidrittel aller Mietwohnungen in Deutschland werden von privaten Einzeleigentümern angeboten. In den Jahren 2016/2017 wurde der Mietwohnungsbau ganz maßgeblich von privaten Einzeleigentümern finanziert, die wirtschaftlich hinter dem Mehrfamilienhausbau stehen. Das hat wohnungspolitisch viele Gründe; unter anderem aufgrund der Tatsache, dass man in Deutschland in den Ballungszentren keine Grundstücke mehr erwerben kann. Das liegt allerdings daran, dass die Kommunen größere Gebiete nicht mehr selbst beplanen und Einzelgrundstücke verkaufen, sondern derzeit alles über Großinvestoren läuft. Auch wenn man sich darüber durchaus beschweren könnte, sind dies nun einmal die Fakten und ist dies die Realität. Wenn wir also den Wohnungsbau voran bringen und die Bürger dieses Landes weiter dazu animieren wollen, Wohnraum zu schaffen, dann sollte sich das Gesetz genau an dieser mit Abstand größten Investorengruppe orientieren. Hier kann man zwei Beispiele anbringen: Zum einen stellt der angesprochene Dachgeschossausbau gerade in den Ballungszentren eine zu begrüßende Möglichkeit dar. In diesem Zusammenhang muss bei der Betrachtung des Gesetzes allerdings festgestellt werden, dass die Erstellung eines Dachgeschossausbaus zu Herstellungs- oder Anschaffungskosten von 3 000 Euro pro Quadratmeter vollkommen unmöglich ist. Dabei wäre gerade das die wünschenswerte Form, um Wohnraum zu schaffen, da Räume ohne Flächenverbrauch und ohne eine weitere Verdichtung erschlossen würden. Dies ist problemlos möglich, allerdings für 3 000 Euro nicht machbar. Hier sehen wir eine Grenze, die dieses Gesetz aufzeigt. Es ist nicht hilfreich, den Bürgern aufzuerlegen, nur noch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, insbesondere wenn man bedenkt, dass die Schaffung jeder Art von Wohnraum dazu führt, dass über Sockereffekte bezahlbarer Wohnraum frei wird.

Zweiter Aspekt: Private Einzelpersonen, die in den normalen Neubau investieren, bauen in der Regel weder selbst noch einzeln, als Baugenossenschaft oder Baugruppe. Vielmehr schalten sich Investoren ein, die den Bau übernehmen, welche dann verständlicherweise einen Teil des Gewinns als eigene Einnahmen abschöpfen, bevor sie es an den eigentlichen Investor, der die Immobilie als Eigentum



nutzen möchte, verkaufen. An der Stelle muss ganz klar festgehalten werden, wie Sie es selbst alle durch Blick in Tageszeitungen oder Immobilienportale betrachten können, dass 3 000 Euro schlicht und ergreifend keine Deckelgröße ist, mit der ein solcher Investor leben könnte.

Vor diesem Hintergrund haben wir ein Gesetz vorliegen, das an der breiten Masse der Bürger dieses Landes vorbei geht, sollte es bei dem Deckel von 3 000 Euro bleiben; 4 000 Euro wären aus unserer Sicht an der Stelle richtig. Die Kosten würden dadurch nicht steigen, wenn der anrechenbare Anteil nicht erhöht wird. Die richtige Lösung wäre allerdings die Erhöhung der linearen AfA. Ich möchte mich ausdrücklich dem anschließen, was Frau Esser und Herr Hesse gesagt haben. Heutzutage müssen mehr als 60 Prozent der Neubaukosten für die technische Ausstattung des Gebäudes aufgewandt werden; früher war das der Wert für den Rohbau. Viele der energetisch notwendigen Einrichtungen sind absolut preisbestimmt und halten keine 100 Jahre.

Es wundert mich aus diesem Grund, dass von der TU ein „solcher Blödsinn“ gesagt wird, ein Haus halte 100 Jahre. Eine Dauerlüftungsanlage hält zehn Jahre, eine Wärmedämmung hält 20 Jahre, bevor sie erneuert werden müssen. Im Hinblick darauf sind drei Prozent lineare AfA sogar noch zu wenig. Sofern man einen Anreiz schaffen wollte, der über die Realität der Abschreibungsnotwendigkeit hinausgeht, wären vier Prozent lineare AfA notwendig. Darin sehen wir einen Anreiz und ein klares Signal, was gerade die Bürger erreicht, die über einen langen Zeitraum investieren wollen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion DIE LINKE., Herr Cezanne bitte.

Abg. **Jörg Cezanne** (DIE LINKE.): Herr Dr. Michelsen, wir haben bereits relativ viele Argumente für eine Erhöhung der linearen AfA als „Königsweg“ aus Sicht der Wohnungswirtschaft gehört. Sie hingegen haben eine Investitionszulage als die zielführendere Variante dargestellt. Können Sie ausführen, wie Sie die Erhöhung der linearen AfA beurteilen und worin der Vorteil der Investitionszulagen aus Ihrer Sicht liegen würde?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Michelsen für das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung bitte.

Sv **Claus Michelsen** (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)): Die Diskussion geht in die Richtung der Fristigkeiten. Durch die Erhöhung der linearen AfA würde man strukturell die Neubautätigkeit attraktiver gestalten und Investitionen in Wohnungen langfristig attraktiver machen. Dieser Effekt würde im Ergebnis Einfluss darauf nehmen, ob sich die Bürger dazu entschließen, eine Wohnung zu mieten oder anzukaufen und selbst zu nutzen. Das würde meines Erachtens längerfristig zu einer Vergrößerung des Mietsegments führen. Ohne Zweifel wird dadurch die Investition insgesamt attraktiver gemacht. Aus meiner Sicht geht es aber ein wenig am Problem vorbei. Wir reden nämlich nicht darüber, dass wir insgesamt ein viel zu kleines Mietsegment hätten, sondern vielmehr darüber, dass in ganz bestimmten Lagen und Städten größere Probleme im Wohnungsmarkt auftauchen, die es zu lösen gilt. Es geht nicht darum, global den Wohnungsbau in Deutschland anzuschieben, oder global mehr Investoren in das Mietsegment zu ziehen. Es geht speziell um die Problembewältigung in ganz bestimmten Lagen und Orten. Das müssen nicht immer nur Ballungszentren sein, es können vielmehr auch Nebenzentren sein, die für Entlastung in den Ballungszentren sorgen. Wichtig ist, das Problem räumlich relativ genau zu verorten. Aus meiner Sicht hilft die pauschale Förderung der Sonder-AfA dabei nicht, und erst recht nicht in Verbindung mit der pauschalen Obergrenze von 3 000 Euro. Meines Erachtens wäre die Investitionszulage vorzuziehen, denn sie ermöglicht anderen Investoren, in den Markt einzutreten. Das kann der private Eigentümer sein, der bereits investiert, jedoch relativ hohe Beleihungswerte auf seinen Immobilien hat, und dem es auf diesem Weg erschwert wird, noch weiter zu investieren, aufzustocken oder in zweiter Reihe zu bauen.

Die noch günstigere Variante läge anstelle des Baukostenzuschusses in der stärkeren Absicherung des Eigenkapitalanteils, indem man Nachrangdarlehen gewähren würde. Dies stellt einen Weg dar, den man sich als Staat überlegen kann. Die Lösung wäre günstiger, würde aber ein wenig präziser an den Schrauben drehen, bei denen eigentlich das Wohnungsmarktproblem liegt. Damit würde man das Problem der großen Baupreissteigerungen infolge zusätzlicher Förderung in den Griff bekommen und die großen Mitnahmeeffekte nicht entstehen lassen, welche man befürchten müsste, wenn mit einem bestimmten Abschreibungssatz und mit



einer bestimmten Förderhöhe für das gesamte Bundesgebiet gearbeitet würde.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die CDU/CSU-Fraktion, Herr Dr. Tebroke, bitte.

Abg. **Dr. Hermann-Josef Tebroke** (CDU/CSU): Ich habe eine Frage an Prof. Hechtner und an Herrn Rothbart vom Zentralverband des Deutschen Handwerks bezüglich der ökonomischen Anreize. Ich habe Ihre Ausführungen dahingehend verstanden, dass die ökonomischen Anreize zu gering seien, um zusätzlichen Mietwohnraum zu schaffen und darüber hinaus gegebenenfalls auch günstigeren Mietwohnraum bereitzustellen. Kann ich dann daraus schlussfolgern, dass Sie eine Vorstellung davon haben, wie hoch die ökonomischen Effekte sind, die mit diesem Gesetzentwurf erwartet werden können? Wie hoch kalkulieren Sie diese in Cent pro Quadratmeter oder in Prozent pro Anschaffungs- und Herstellungskosten? Wie hoch müssten die Effekte sein, um tatsächlich einen Anstieg von zusätzlich geschaffenen Wohnungen beobachten zu können? Darüber hinaus habe ich eine Frage im Zusammenhang mit der Regelung der Nutzungsfrist von zehn Jahren. Glauben Sie, dass durch eine Modifizierung dieser Nutzungsfrist andere und günstigere Effekte erzielt werden könnten? Abschließend noch eine Frage hinsichtlich der Auswirkungen auf die Miete aus ökonomischer Sicht: Wie müssten Ihrer Ansicht nach die ökonomischen Anreize aussehen, um bei den Bauherren ein Interesse daran zu wecken, niedrigere Erstellungskosten in günstigere Mieten zu überführen?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Prof. Dr. Hechtner, TU Kaiserslautern, bitte.

Sv **Prof. Dr. Frank Hechtner** (Technische Universität Kaiserslautern): Ich hatte zu Beginn ausgeführt, dass von einer Sonderabschreibung selbstverständlich ökonomische Anreize ausgehen, wie von jeder anderen Abschreibung auch. Selbstverständlich können Sie mit Bezug auf die De-minimis-Regel einen ökonomischen Anreiz quantifizieren. Dies hängt allerdings davon ab, welchen Steuersatz und welchen Zinssatz Sie der Rechnung zugrunde legen. Ich sehe es nicht so kritisch wie meine Kollegen, dass der ökonomische Vorteil bzw. das Brutosubventionsäquivalent im Rahmen der De-minimis-Regel nicht bestimmt werden könnte. Technisch gesehen verlagert die AfA faktisch den Vorteil zeitlich nach vorne, das heißt, der Vorteil liegt

nur in einem Zinseffekt – unterstellt, dass die Steuersätze linear sind. Hinzutreten können möglicherweise Progressionseffekte bei Personenunternehmen. Bedenken muss man dabei stets, dass ein solches zeitliches Vorziehen der Abschreibungssumme in späteren Jahren zu entsprechenden Nachteilen führen wird, da nach wie vor immer 100 Prozent abgeschrieben werden. Die Vorteile sind daher übersichtlich.

Die EU-Kommission hat einen Zinssatz deutlich unter 1 Prozent veröffentlicht. In meinen Stellungnahmen sind Zahlenbeispiele in Abhängigkeit der zu aktivierenden Herstellungs- und Anschaffungskosten zu finden. Wenn Sie beispielsweise von einer Abschreibungssumme in Höhe von einer Millionen Euro und einem Körperschaftsteuersatz von 15 Prozent inklusive Solidaritätszuschlag ausgehen, errechnet sich in der Summe ein ökonomischer Vorteil in Höhe von 5 579 Euro, wenn man den Zinsvorteil der EU-Kommission annimmt. Das ist meiner Meinung nach dann der wirtschaftliche Vorteil im Rahmen der De-minimis-Regel.

Wie die Kollegen bereits angedeutet hatten, differenziert das Gesetz nicht regional. Es liegen daher Werte vor, die durchschnittlich für ganz Deutschland gelten. Es gibt Orte in Deutschland, bei denen man mit den im Gesetzentwurf genannten Grenzen im Durchschnitt nicht auskommen wird. Der stärkere ökonomische Vorteil liegt in direkten Zahlungen, die ebenfalls bereits angesprochen wurden. Es gibt Unternehmen, die von der gesetzlich vorgesehenen Maßnahme gar nicht betroffen sind, wenn sie nämlich steuerbefreit sind oder Verlustvorträge generiert haben. Die Wirkung ist daher begrenzt. Die Frage, wie hoch diese Wirkungen für die Investoren konkret ausfallen müssten, richtet sich eher an die Investoren selbst.

Abschließend möchte ich noch anmerken: Ich denke, wir sollten in diesem hohen Haus so viel Respekt voreinander haben, dass wir die Stellungnahmen untereinander nicht als „Blödsinn“ herabstufen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Rothbart, Zentralverband des Deutschen Handwerks.

Sv **Carsten Rothbart** (Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH)): Ich kann mich in weiten Teilen Prof. Hechtner anschließen. Die Sonder-AfA stellt ein Vorziehen von Aufwand dar und hat letztendlich einen Zinseffekt, der, wie Prof.



Hechtner zurecht ausgeführt hat, in diesen Zeiten sehr überschaubar ist. Im letzten Gesetzentwurf allerdings waren deutlich höhere Abschreibungssätze vorgesehen, sodass man sich daran vielleicht orientieren sollte, wenn man Impulse setzen will und diese am Markt ankommen sollen.

Bezüglich der Frage, wie Investoren Vorteile an die potenziellen Mieter weitergeben, verweise ich schlicht auf die allgemeine volkswirtschaftliche Lehre: Der Markt bestimmt den Preis. Wenn der Vermieter die Sonder-AfA in Anspruch nimmt, wird er trotzdem entsprechende Mieten realisieren, sofern der Markt höhere Mietwerte hergibt. Daher hilft eigentlich nur eins: bauen, bauen, bauen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Frau Paus, bitte.

Abg. **Lisa Paus** (B90/GR): Meine Frage richtet sich an Herrn Bestgen und Herrn Michelsen. Sofern Ihnen die Informationen vorliegen: Wie hoch liegen die durchschnittlichen Kosten für einen Dachausbau? Es wurde bereits mehrfach erwähnt, die Grenze von 3 000 Euro pro Quadratmeter sei zu gering. Vielleicht könnten Sie darauf eingehen, welche Alternativen zu diesem Gesetz in Betracht kommen würden. Darüber hinaus hat Herr Warnecke relativ deutlich gemacht, dass der Hauptadressat dieser Sonder-AfA wahrscheinlich eher kleine Investoren, Bauherrenmodelle etc. sind; Herr Bestgen hatte darauf hingewiesen. Haben Sie eine Einschätzung, wer die Hauptinvestorengruppe darstellt und wie hoch der prozentuale Anteil der gerade angesprochenen Investorengruppe dabei ist?

Zum Schluss eine Frage an Herrn Michelsen: Aus Ihrer Stellungnahme geht hervor, dass der Vorteil auf dem Land größer als in den besonders angespannten Wohnlagen ausfällt. Würden Sie sich anhand Ihrer Berechnungen der These anschließen, dass in die angespannten Wohnlagen gerade einmal zehn Prozent der Vorteile fließen und 90 Prozent der Sonder-AfA eher in der Fläche genutzt wird oder würden Sie die regionale Verteilung anders beurteilen?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Michelsen, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, bitte.

Sv **Claus Michelsen** (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)): Die Frage nach der Kostenberechnung im Bereich des Dachausbaus liegt

dem Bauherren bzw. dem Projektentwickler näher; ich als Wirtschaftsforscher kann auf keine Statistiken zurückgreifen, die ich auswerten könnte.

Die Alternativen zu dem vorgeschlagenen Gesetzentwurf habe ich bereits erläutert. Ich sehe vor allem die Investitionszulage als eine mögliche Alternative, die man zusätzlich mit Gebietskulissen koppeln könnte, um den Städten eine gewisse Gestaltungsfreiheit über die Förderwirkung zu geben.

Zur Frage, in welchen regionalen Bereichen, insbesondere im Vergleich zwischen Stadt und Land, besonders starke Anreize von dieser steuerlichen Förderung ausgehen: Allein aufgrund der Größenverhältnisse wird es sehr wahrscheinlich sein, dass der Großteil der Förderung auf die eher ländlichen Räume entfällt. Allerdings ist in den Städten vor allem der Mietwohnungsbau stark ausgeprägt, sodass es dort durchaus einen Förderimpuls gibt. Ob dieser Impuls dort zu zusätzlichen Aktivitäten führt, kann allerdings sehr stark bezweifelt werden. Ich sehe das größere Problem darin, dass zusätzlicher Wohnungsbau nicht möglich ist. Die Frage ist, ob man Wohnungsbau nicht in andere Qualitätssegmente umlenken kann. Hier kommt dann die angesprochene Kostendeckelung ins Spiel. Viele sagen, dass der durchschnittliche Investor durch die Kostendeckelung nicht mehr erreicht wird. Aber genau deswegen soll mit der Kostendeckelung eine Verhaltensänderung hin zu einem größeren Angebot an Wohnraum im geringeren Preissegment erreicht werden. Insofern würde ich den Neubauimpuls eher auf dem Land sehen.

Abg. **Lisa Paus** (B90/GR): Mich interessiert, wie gering der Anteil in den Städten ist. Würden Sie sagen, dieser liegt unter zehn Prozent?

Sv **Claus Michelsen** (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)): Die Menge in real gebauten Quadratmetern würde ich unter zehn Prozent schätzen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Bestgen, UTB Projektmanagement GmbH.

Sv **Thomas Bestgen** (UTB Projektmanagement GmbH): Zu den Fragen möchte ich differenzierter antworten. Es muss bezüglich der Baukosten unterschieden werden: Wird ein Dachgeschoss schlüsselfertig gekauft oder wird das eigene Haus ausgebaut? Sprechen wir also von Grundstückserwerbs-



kosten oder reinen Baukosten? Der Dachgeschossausbau differenziert sich nach der Struktur des Gebäudes. Hält die Statik auch für weitere Geschosse? Muss ich die Statik ertüchtigen? Kann ich die Haustechnik nutzen, um diese nach oben zu führen oder muss diese erneuert werden? Muss ich in dem Zuge vielleicht sogar die gesamte Haustechnik erneuern? Fest steht, der Dachgeschossausbau in ca. 21 Meter Höhe – zumindest, was die Traufhöhen in Berlin angeht - ist deutlich teurer als der Geschosswohnungsbau, den man von der Erde aus nach oben führt. Beim Dachgeschossausbau von Investoren, denen das Haus gehört, bleiben die Kosten deutlich unter 3 000 Euro pro Quadratmeter. Das kann ich deshalb sagen, weil wir solche Projekte selbst ausführen. Ich möchte dies anhand eines Beispiels eines Rohbaus für einen Holzgeschosswohnungsbau mit 200 Wohnungen in Weißensee verdeutlichen, den wir zurzeit betreuen. Dort haben wir aktuell in 2018 Baukosten in Höhe von ca. 1 726,96 Euro für die Kostengruppen 300 und 400. In diesen Kostengruppen liegen wir also deutlich unter 2 000 Euro. Hingegen sehen wir erhebliche Preissteigerungen in den 700er Kostengruppen, bei denen sogar eine Verdopplung innerhalb der letzten fünf Jahre stattfand.

Die Inanspruchnahme der Steuerförderung von denjenigen, die bezahlbaren Wohnraum schaffen, sehe ich nicht nur unter zehn Prozent, sondern unter fünf Prozent, eher Richtung 1 Prozent.

Das liegt vor allem an den Fristen. Bis 2022 können wir keinen Massenwohnungsbau mehr anschieben. Die Grundstücke, die jetzt ein Baurecht haben, sind bereits vergeben und auf den Grundstücken, auf denen Baurecht geschaffen werden muss, ist ein solches Projekt sicherlich nicht in den nächsten drei bis vier Jahre möglich.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Könnte einer der Sachverständigen die soeben angesprochenen Kostengruppen kurz erklären? Herr Ibel, bitte.

Sv **Andreas Ibel** (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW)): Das mache ich gerne, weil wir täglich damit zu tun haben. Die 300er bis 400er- Gruppen beinhalten die tatsächlichen Baukosten, so wie wir sie kennen. Daneben gibt es noch die Baunebenkosten sowie die Grundstückskosten. Die Baunebenkosten sind die Kosten, unter denen wir im Moment am meis-

ten leiden. Dabei handelt es sich um Sachverständigen-, Gutachtenkosten etc. Daneben fallen noch Erwerbsnebenkosten an, wozu auch die Kosten zählen, um überhaupt erst Baurecht zu schaffen. Aber die reinen Baukosten, nämlich die 300er bis 400er Kostengruppen, sind nicht die Kosten, die uns beschweren.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion der SPD, Herr Binding, bitte.

Abg. **Lothar Binding (Heidelberg)** (SPD): Ich habe eine Frage an Herrn Siebenkotten und an Herrn Schmidt-Hullmann zu dem Änderungsantrag der Koalition, der sich auf die Unschädlichkeitsgrenze bezieht. Glauben Sie, dass diese Unschädlichkeitsgrenze, die wir für die Einnahmen aus der Stromlieferung von Mieterstromanlagen auf 20 Prozent anheben, ein sinnvolles und hinreichendes Instrument darstellt, um die Steuerfreiheit der Wohnungsgenossenschaften hinsichtlich der Vermietung zu erhalten?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Siebenkotten für den Deutschen Mieterbund bitte.

Sv **Lukas Siebenkotten** (Deutscher Mieterbund e. V.): Wir sind bei der Prüfung zu dem Ergebnis gekommen, dass das einen Fortschritt bedeuten würde, gegenüber dem, was uns ansonsten erwarten würde. Insofern halten wir dies für einen vernünftigen Weg, um vorwärts zu kommen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Schmidt-Hullmann, IG Bauen-Agrar-Umwelt.

Sv **Frank Schmidt-Hullmann** (IG Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU)): Wir sind zu dem gleichen Ergebnis wie der Deutsche Mieterbund gekommen. Wir halten dieses Instrument für sinnvoll.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Binding, bitte.

Abg. **Lothar Binding (Heidelberg)** (SPD): Ich habe eine Nachfrage an den Bundesrechnungshof zum Stichwort Bruttosubventionsäquivalent: Gehe ich richtig in der Annahme, dass der wirtschaftliche Vorteil aus der Sonder-AfA nach De-minimis bei ca. 200 000 Euro liegt und das entsprechende Bauvolumen sich - gegebenenfalls rechtsformabhängig - in einer Größenordnung von 15 bis 20 Millionen Euro bewegt?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Dr. Dingendorf, Bundesrechnungshof, bitte.



Sv **Dr. Markus Dingendorf** (Bundesrechnungshof (BRH)): Zu dieser Frage kann ich leider nicht viel beitragen, da der Bundesrechnungshof zu diesen Werten keine Erkenntnisse hat.

Abg. **Lothar Binding (Heidelberg)** (SPD): Dann würde gerne Prof. Hechtner dazu befragen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Prof. Dr. Hechtner, TU Kaiserslautern, bitte.

Sv **Prof. Dr. Frank Hechtner** (Technische Universität Kaiserslautern): Ich habe hierzu eine deutlich andere Meinung. Wir haben in den letzten Anhörungen erlebt, dass man gut beraten ist, sich vorher Gedanken zu machen, wie man beihilferechtlich mit solchen Sachen umgeht. Ich erwähne an dieser Stelle § 8c Absatz 1a KStG und § 3a EStG. Teilweise ist dies ein Roulettespiel. Durch die Kapazitätsgrenze werden darüber hinaus nur bestimmte Investitionen gefördert. Ich vertrete die Auffassung, dass dies dem ersten Anschein nach durchaus eine selektive Förderung darstellen könnte. Ein entsprechendes Notifizierungsverfahren würde lange dauern und der Ausgang ist ungewiss. Der Bundesrechnungshof hatte schon angedeutet, dass bei einem negativen Ergebnis und einem direkten Inkrafttreten der Regel, Beträge eventuell zurückzufordern sind. Gleichwohl bin ich der Meinung, dass man unter diesen Risikogesichtspunkten mit der Vorlage des Gesetzentwurfes zielführend gehandelt hat, indem auf die De-minimis-Regelung abgestellt wurde. In dem Erwägungsgrund 14 der De-minimis-Verordnung heißt es, dass das Bruttosubventionsäquivalent im Voraus genau bestimmt werden sollte. Die zentralen Parameter sind dabei der Zinssatz, der Steuersatz und die Zeitdauer; die Nutzungsdauer ist im Steuergesetz vorgegeben. Insofern bin ich der Meinung, dass man diesen Versuch durchaus unternehmen darf. Es liegt nämlich gerade in den Händen der Nationalstaaten, die De-minimis-Verordnung zur Anwendung zu bringen. Meines Erachtens kann man den Bruttosubventionsbetrag hinreichend genau bestimmen, um den wirtschaftlichen Vorteil auszurechnen. Aus meinen bisherigen Ausführungen lässt sich ableiten, dass die von Ihnen genannte Größenordnung eher realistisch ist. Es sind also nicht nur zwei, drei Bauprojekte, sondern es sind deutlich mehr Bauprojekte, die unter die De-minimis-Regel fallen würden, sofern sie denn tatsächlich zur Anwendung käme. Denn Ziel ist es, den ökonomischen Vorteil zu berücksichtigen. Dabei darf nicht nur die Sonderabschreibung

in den ersten vier Jahren berücksichtigt werden, sondern auch die entsprechenden steuerlichen Nachteile in den verbleibenden 46 Jahren. Es muss ein Steuerbarwert ermittelt werden, der meines Erachtens hinreichend konkret bestimmt werden kann. Wie dieser zu ermitteln ist, kann man im Bericht oder in einer Beschlussempfehlung noch angeben. Den Versuch sollte man unternehmen, da viele andere Versuche erst gar nicht zur Verfügung stehen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion der CDU/CSU, Herr Gutting, bitte.

Abg. **Olav Gutting** (CDU/CSU): Die Fördermaßnahme in Form der Sonder-AfA ist beschränkt auf Projekte, bei denen der Bauantrag bzw. die Bauanzeige zwischen dem 01.09.2018 und 31.12.2021 gestellt wird. Meine Frage hierzu richtet sich an den Zentralen Immobilien Ausschuss sowie an den Zentralverband des Deutschen Handwerks: Ist dieser Förderzeitraum ausreichend, um überhaupt die noch notwendigen Planungen durchführen zu können?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Hesse, Zentraler Immobilien Ausschuss, bitte.

Sv. **Klaus-Peter Hesse** (Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)): Ich glaube, für das Baugewerbe wird es aufgrund der Kurzfristigkeit und der zeitlichen Begrenzung der Maßnahmen nur schwerlich möglich sein, mit dem dafür notwendigen Aufbau der personellen Kapazitäten zu reagieren. Deswegen glauben wir, dass der Anwendungszeitraum, so wie er festgelegt wurde, tatsächlich zu knapp bemessen ist. Zur Vermeidung falscher Anreizwirkungen und zur effizienten Beschleunigung zusätzlicher Wohnungsbaumaßnahmen sollte die Inanspruchnahme der Sonder-AfA tatbestandlich um die Baubeginnanzeige erweitert werden. Das würde dazu führen, dass mehr Projekte realisiert werden könnten. Man sollte auch die vielen Fälle betrachten, in denen bereits Baugenehmigungen vorliegen. Sollte es bei dem im Entwurf vorgesehenen Zeitraum bleiben, würde bei denjenigen, die bereits einen Bauantrag gestellt haben, ein Anreiz gesetzt, einen erneuten Bauantrag zu stellen, um überhaupt in den Genuss dieser Förderung zu kommen. Das halten wir für falsch.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Rothbart, Zentralverband des Deutschen Handwerks.



Sv **Carsten Rothbart** (Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V. (ZDH)): Ich kann mich im Grunde genommen meinem Vorredner anschließen. Es ist allerdings nicht nur der Engpass der Baugewerke, der Grenzen setzt. Sollte derzeit - gerade in den Ballungsgebieten - ausreichend Bauland vorhanden sein, würde sicherlich der ein oder andere Investor heute schon anfangen zu bauen. Allerdings dürften wir alle eine Vorstellung davon haben, wie lange so eine Bauleitplanung und entsprechend die Bearbeitung der Bauanträge dauern, wenn sie dann notwendig wären. Wenn wir einen solchen Impuls setzen und die Investoren glauben, dass die Investitionen sich unter Berücksichtigung dieses Impulses rechnen, ist der Förderungszeitraum schon vorbei, wenn entsprechende Maßnahmen seitens der Investoren getroffen werden würden. Bereits unter dieser Perspektive ist der Zeitraum deutlich zu kurz.

Zusätzlich müssen Bauhandwerk und Bauindustrie entsprechende Kapazitäten aufbauen. Das ist nicht innerhalb von kurzer Zeit machbar. Entgegen der Ansicht von Herrn Binding richten wir uns nicht nur auf den deutschen Fachkräftemarkt aus. Jeder, der schon mal auf einer Baustelle war, weiß, dass man europaweit tätig ist. Etwas über die Grenzen geschaut, stehen in anderen Ländern nicht mehr unbegrenzt Fachkräfte für den deutschen Markt zur Verfügung. Das alles führt dazu, dass der Gesetzentwurf mit der kurzen zeitlichen Begrenzung sicherlich nicht die gewünschten Erfolge erzielen kann.

Ich kann mich den Vorrednern aus Sicht des ZDH anschließen. Perspektivisch wäre es wünschenswert, langfristige Planungssicherheit zu schaffen und die lineare AfA zeitgemäß und angelehnt an den Nutzungszeitraum der Gebäude auf drei Prozent anzuheben. Meines Erachtens würde dies mittelfristig deutlich mehr bringen, als kurzfristig ein Strohfeuer in diesem kurzen Zeitraum zu entfachen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion der AfD, Herr Hemmelgarn, bitte.

Abg. **Udo Theodor Hemmelgarn** (AfD): Ich habe eine Frage an Herrn Bestgen von der UTB Projektmanagement. Ziel der Regierung ist es, 1,5 Millionen Wohnungen in dieser Legislaturperiode neu zu schaffen. In diesem Jahr werden wir voraussicht-

lich 300 000 erreichen. Das bedeutet für die nächsten drei Jahre jeweils 400 000 Fertigstellungen. Für wie wahrscheinlich halten Sie es, dass die Regierung ihr Ziel erreicht, und wie wirkt sich die große Nachfrage auf die Baupreise aus?

Dann habe ich zwei Fragen an Herrn Hesse vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA). Wie ist der Gesetzentwurf aus Ihrer Sicht zu werten? Gibt es aus Sicht der ZIA Alternativen und gegebenenfalls bessere Lösungen, um den Wohnungsbau anzukurbeln und zu fördern?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Bestgen, UTB Projektmanagement, bitte.

Sv **Thomas Bestgen** (UTB Projektmanagement GmbH): Ich glaube nicht, dass das Ziel erreicht werden kann. Das Nadelöhr sind nicht nur die Grundstücke, sondern die fehlenden Kapazitäten in der Bauleitplanung, die gebraucht werden, um diese Prozesse zu beschleunigen. Die Baukosten steigen noch nicht ganz so schnell wie die Grundstückskosten und die Baunebenkosten. Sie stellen aber ein größeres Problem dar, ebenso wie die Kapazitäten, jedenfalls wenn man kurzfristig bauen möchte.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Hesse, Zentraler Immobilien Ausschuss, bitte.

Sv **Klaus-Peter Hesse** (Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)): Ich kann es kurz machen: Es gibt Geschenke, über die freut man sich mehr als über andere Geschenke. Und die Sonder-AfA ist sicherlich ein Geschenk, was der Branche gemacht wird, was aber zu einem anderen Zeitpunkt mehr Freude bereitet hätte. Insofern liegt ein Gesetzentwurf vor, der von uns kritisch gesehen wird, wenn er nicht die Nachbesserung erfährt, die ich vorhin bereits dargestellt habe.

Was dieser Ausschuss dazu beitragen kann, um die 1,5 Millionen Wohnungen, die ja benötigt werden, entsprechend zu realisieren, ist die Erhöhung der linearen AfA von zwei auf drei Prozent, und wenn man Impulse setzen will, auf vier Prozent.

Ansonsten liegen aus Sicht der Immobilienbranche die Zuständigkeiten für andere Themen, wie Planungs- und Baubeschleunigung, Baulandmobilisierung, vereinfachte Verfahren, Musterbauordnung, Anpassung der TA-Lärm etc., bei anderen Ausschüssen. Diese Themen sind richtige Bremsen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in unseren



Städten. Denen müssen wir uns annehmen, aber da ist dieser Ausschuss meiner Meinung nach nicht der richtige Adressat.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion der SPD, Frau Kiziltepe, bitte.

Abg. **Cansel Kiziltepe** (SPD): Ich habe nach den letzten eineinhalb Stunden eine ganz kurze Frage: Gibt es irgendjemanden in dieser Anhörung, der dieses Gesetz gut findet? Ich glaube nicht.

Zwischenruf: Doch!

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Daldrup, bitte.

Abg. **Bernhard Daldrup** (SPD): Eine Frage bezüglich der Kompromisslinie an Frau Esser: Würden Sie unter Berücksichtigung des Vorschlags von Herrn Siebenkotten, bei den Baukosten 500 Euro draufzuschlagen, eine Mietobergrenze in Richtung der ortsüblichen Vergleichsmiete plus X akzeptieren?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Frau Esser, Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Sve **Ingeborg Esser** (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)): Ich glaube nicht, dass wir ein Problem mit der ortsüblichen Vergleichsmiete plus X hätten, allerdings ist dieser Ansatz nicht praktikabel. Ich wüsste nicht, wie die Finanzbehörden derzeit überhaupt die echte ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln sollen, um darauf „plus X“ draufzuschlagen. Eine solche existiert überhaupt nicht. Wo sollen diese hergezogen werden? In wie vielen Kommunen in Deutschland gibt es einen Mietspiegel, der aktuell ist? Der Ansatz ist durchaus nachvollziehbar, Herr Daldrup. Es fehlt uns allerdings schlicht die Phantasie, wie die Finanzbehörden dies rechtsicher vollziehen sollen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die CDU/CSU-Fraktion, Herr Brehm, bitte.

Abg. **Sebastian Brehm** (CDU/CSU): Ich habe eine Frage an den Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen und an den Deutschen Steuerberaterverband bezüglich der Administrierbarkeit des Gesetzes. Oft wurde das Thema der komplizierten Berechnung der Anschaffungs- und Herstellungskosten, De-minimis sowie des kur-

zen Förderzeitraums aufgeworfen. Andererseits existiert eine zehnjährige Frist, in der das Objekt zur Überlassung zu Wohnzwecken dienen soll. Meinen Sie, dass man an dieser Stelle eine Art Missbrauchsregelung unter Berücksichtigung der Tatsache aufnehmen müsste, dass die Administrierbarkeit des Gesetzes dann erneut erschwert werden würde? Nach der jetzigen Regelung ist es doch möglich, das Objekt zu verkaufen, wenn der Käufer wieder zu Wohnzwecken vermietet, was im Ergebnis allerdings gar nicht wirklich nachvollziehbar ist. Ist diese Frist eventuell zu lang?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Ibel, Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, bitte.

Sv **Andreas Ibel** (Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. BFW)): Grundsätzlich halten wir jede Verkomplizierung des Gesetzes für falsch. Der Grundansatz des Gesetzes ist unserer Ansicht nach richtig. Es enthält allerdings so viele Einschränkungen, dass es der Differenziertheit der Wohnverhältnisse in Deutschland nicht mehr gerecht wird. Sie versuchen ein Gesetz auf den Weg zu bringen, bei dem immer wieder Einschränkungen nach verschiedenen persönlichen Gesichtspunkten möglich sind. Jede Einschränkung allerdings führt dazu, dass die Unsicherheit in Bezug auf die Investitionsbedingungen zunimmt. Damit haben wir und später auch die Steuerverwaltung ganz erhebliche Probleme. Man sollte nicht die Anzahl der Einschränkungen erhöhen, sondern etwas dafür tun, mehr Mietwohnungsbau in Deutschland zu schaffen. Das Gesetz wird, wenn es weniger Einschränkungen hat, mehr Mietwohnungsbau schaffen und nicht weniger. Das sollte meiner Meinung nach das Ziel sein.

Bezüglich des Missbrauchsversuchs ist darauf zu achten, dass auch nach zehn Jahren nachzuweisen ist, dass nach wie vor Mietwohnungsbau vorhanden ist. Jede andere Einschränkung stellt sich als schwierig dar. Was passiert beispielsweise, wenn nach fünf Jahren eine Vererbung, ein Weiterverkauf oder ähnliches stattfindet. Man müsste tausende Ausnahmeregelungen schaffen. Ich glaube allerdings, wir sollten versuchen, ein einfaches Gesetz zu schaffen, das mehr für den Mietwohnungsbau in Deutschland tut, egal in welcher Region. Ein solches Gesetz wurde bereits so oft angekündigt, dass nun auch Taten folgen müssen.



Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Frau Mein, Deutscher Steuerberaterverband, bitte.

Sve **Sylvia Mein** (Deutscher Steuerberaterverband e. V. (DSTV)): Wir schließen uns in Teilen Herrn Ibel vom Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen an. Wir sehen auch, dass das ein Hindernis sein könnte, wenn man die Veräußerung als Missbrauchstatbestand einführt. Wir sehen hierzu nicht die Notwendigkeit, weil es nach dem Zivilrecht nicht so einfach ist, die Nutzung als Mietwohnung „umzuwidmen“. Dafür existiert § 566 BGB, der sagt: Kauf bricht nicht Miete. Unter diesem Aspekt bräuchte man die Veräußerung nicht unter eine Missbrauchsklausel zu setzen, wenn man auf eine anderweitige Nutzung der Mietwohnung abstellt.

Allerdings muss man dazu sagen, dass die Nachweisführung, wie sie im Gesetz und in der Gesetzesbegründung vorgesehen ist, für Steuerberater und für die Praxis nicht einfach sein wird. Wir haben in unserer Stellungnahme darauf hingewiesen: Wenn der Veräußerer vorhalten soll, dass der Erwerber das Objekt insgesamt für zehn Jahre zu Wohnzwecken vermietet, sollte der Nachweis möglichst einfach erfolgen, beispielsweise in Form einer jährlichen schriftlichen Bestätigung. Wenn dieser Nachweis komplizierter ausgestaltet wird, wenn beispielsweise Vertragsunterlagen etc. vorgelegt werden müssen, wird die Kontrolle meines Erachtens für die Finanzverwaltung schwieriger und insofern unattraktiver.

Wenn Sie dem Vorschlag des Bundesrats näher treten und aus der Veräußerung einen Missbrauchstatbestand machen wollen, dürfen Sie einen Fall nicht vergessen: Der die Sonderabschreibung Inanspruchnehmende als Begünstigter muss im neunten Jahr aus einer wirtschaftlichen Notsituation heraus das Haus verkaufen. Was passiert in diesem Fall, wenn wir die Veräußerung als Missbrauchstatbestand ausformulieren? Sie müssten die Steuerbescheide der letzten neun Jahre anpacken. Sofern dabei eine höhere Steuerlast in den einzelnen Jahren resultiert, fällt zu der Steuernachzahlung noch der hohe Zinssatz hierauf an. Dann wären wir bei sechs Prozent pro Jahr.

Wenn Sie sich für eine Missbrauchsklausel bei einer Veräußerung aussprechen sollten, bitten wir darum, den Zeitraum auf sieben Jahre zu verkürzen, über Härtefallklauseln für Erbschaftsfälle und -

im Fall der Veräußerung - wegen wirtschaftlicher Notsituationen nachzudenken.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion der FDP, Herr Herbrand.

Abg. **Markus Herbrand** (FDP): Ich möchte nochmal auf die Miethöhenbegrenzung zu sprechen kommen. Es gibt eine Prüfbitte des Bundesrates, der die Bundesregierung nachkommen möchte. Meine Frage richtet sich an Herrn Hesse vom Zentralen Immobilien Ausschuss sowie an Herrn Warnecke von Haus & Grund: Wie stehen Sie zur Miethöhenbegrenzung und insgesamt zu Sozialbindungen in solchen Fällen?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Hesse, Zentraler Immobilien Ausschuss, bitte.

Sv **Klaus-Peter Hesse** (Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)): Wie bereits angedeutet, glaube ich, dass die Anwendungsfälle der Sonder-AfA nicht ausreichend sind, um das Ziel der Bundesregierung, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, weitestgehend zu realisieren. Eine weitere Einschränkung hinsichtlich der Miethöhe würde eine weitere Reduzierung der Anwendungsfälle zur Folge haben, gerade in dem Bereich, in dem dringend bezahlbarer Wohnraum benötigt wird. Insofern wäre das aus meiner Sicht der letzte Baustein, den es bräuchte, um diese Sonder-AfA vollkommen unattraktiv zu machen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Dr. Warnecke, Haus & Grund, bitte.

Sv **Dr. Kai Warnecke** (Haus & Grund Deutschland): Das ist erstmal vollkommen richtig, was Herr Hesse sagt. Man muss sich die Frage stellen, wozu dieses Gesetz dienen soll. Es soll dazu motivieren, in den Mietwohnungsbau zu investieren. Das ist das Kernanliegen, das mit diesem Gesetz verfolgt wird. Es richtet sich an private Eigentümer, welche viele Möglichkeiten haben, mit ihrem Geld umzugehen. Sie können eine Kreuzfahrt machen oder das Geld in sonstiger Weise anlegen. Oder sie können sich dazu entscheiden, etwas Gutes zu tun, ihre Altersvorsorge zu stabilisieren und daher in den Mietwohnungsbau zu investieren. Das ist die Alternative, die attraktiver gemacht werden soll. Dabei muss man beachten, dass die Einzeleigentümer diese Investition nicht beruflich tätigen, sondern als Element der Daseinsvorsorge, um im Alter eine zusätz-



liche Altersversorgung zu haben, weil für die meisten Menschen das, was die deutsche Rentenversicherung in der Zukunft bezahlen wird, nicht ausreichend ist. Diese Menschen sollten daher möglichst leicht und verständlich adressiert werden. Der private Vermieter scheitert heute schon an der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Mietpreisbremse. Es ist ein absolut unerquickliches Thema. Jetzt noch zusätzlich in die Steuererklärung ein Element hineinzunehmen, das ebenfalls die Ermittlung aller Vergleichsmieten - ob nun ortsüblich oder Durchschnittsmiete - fordert, macht das Ganze nicht attraktiver. Wenn es das Ziel sein sollte, Menschen zu Investitionen zu bewegen, dann ist eine Miethöhenbegrenzung völlig falsch.

Des Weiteren ist das Ziel, vermeintlich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ein Mietbetrag von zehn Euro pro Quadratmeter dürfte zumindest für Berliner Verhältnisse nicht als „bezahlbarer Wohnraum“ gelten, da in Berlin die Durchschnittsmiete wesentlich günstiger ist. Es gibt in der Immobilien- und Bauwirtschaft eigentlich keine Zweifel daran - das zeigen die Zahlen -, dass zehn Euro als Netto-Kaltmiete verlangt werden müssen, damit der Investor oder Bauherr eines Neubaus ohne Verlust bleibt. Darin liegt bereits ein Konstruktionsdefizit. Die Erwartung, bezahlbaren Wohnraum für unter zehn Euro zu bekommen und am Beispiel Berlin an die ortsübliche Vergleichsmiete mit entsprechenden Zuschlägen von zehn bis 15 Prozent zu knüpfen, ist somit real nicht umsetzbar, weil man bei zehn Euro landet, wenn es sich für den Vermieter lohnen soll. Das zeigt, wie unrealistisch dieser Wunsch ist. Der Deutsche Mieterbund hat noch nie eine Wohnung gebaut, weswegen dieses Problem in deren Überlegungen erst gar nicht einbezogen wurde. Das liegt in der Natur der Sache. Aber wer Wohnungen zur Verfügung stellt, muss rechnen. Wer das tut, kommt unausweichlich zu dem Ergebnis, dass so, wie es sich der Gesetzgeber vorstellt, nicht funktionieren wird. Bei allem Verständnis dafür, bezahlbaren Wohnraum schaffen zu wollen, wird es mit diesem Gesetz - auch mit der eingeschobenen Regelung - praktisch nicht möglich sein. Es geht daher, ebenso wie das angehängte Mieterstromgesetz, am Bürger völlig vorbei. Alles dreht sich um kommunale Unternehmen und Genossenschaften; der Bürger, der auch Wähler ist, wird allerdings sowohl von dem Haupt- als auch dem angehängten Gesetz überhaupt nicht richtig wahrgenommen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion der CDU/CSU, Herr Güntzler, bitte.

Abg. **Fritz Güntzler** (CDU/CSU): Mir geht es nochmal um den Änderungsantrag der Koalitionsfraktionen zu § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG bezüglich des sogenannten Mieterstroms. Meine Frage richtet sich an den Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und den Zentralen Immobilien Ausschuss. Wie beurteilen Sie die Regelung? Ihren Stellungnahmen ist teilweise zu entnehmen, dass die Regelung im KStG zu eng sei und Ihnen eine gewerbesteuerliche Lösung fehle.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Frau Esser für den Bundesverband der deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

Sve **Ingeborg Esser** (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)): Vielleicht eine grundsätzliche Sichtweise dazu: Wir finden es sehr gut, dass diese Regelung für die Vermietungsgenossenschaften geschaffen werden soll. Man muss allerdings die Begründung gelesen haben, um zu verstehen, was im Gesetz überhaupt gemeint ist. Aus dem Gesetz selbst erschließt sich das leider sehr schwierig. Inhaltlich sind wir jedoch der Auffassung, dass der Ansatz richtig ist, allerdings fehlt das Thema „Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)“. Hocheffiziente KWK-Anlagen leisten einen ebenso großen Beitrag zur Energiewende und müssten daher dringend mit einbezogen werden, sodass der Strom, der aus Photovoltaik und aus hocheffizienten KWK-Anlagen an die Mieter weitergegeben wird, begünstigt wird. Wir halten dies für die steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften für einen richtigen Ansatz, denn es handelt sich dabei um eine große Gruppe, die Probleme mit der zehn-Prozent-Grenze hat. Die voll steuerpflichtigen Unternehmen, und zwar nicht nur die Genossenschaften, sondern die Kapitalgesellschaften, stehen zusätzlich vor dem Problemfeld der erweiterten Kürzung. Es wäre sehr wichtig für uns, wenn man dieses Thema angehen würde. Im ursprünglichen Mieterstromgesetz war dazu eine Idee enthalten. Vielleicht könnte der Finanzausschuss noch einmal überprüfen, ob man nicht die Kuh vom Eis bekommen kann.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Hesse, Zentraler Immobilien Ausschuss, bitte.

Sv **Klaus-Peter Hesse** (Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA)): Wir haben uns sehr gefreut,



dass dieser Aspekt in die Diskussion Einzug gehalten hat. Unser Verband setzt sich nämlich stark für den Klimaschutz ein und sieht tatsächlich im Bereich Mieterstrom erhebliche Potentiale, die Klimaschutzziele zu erreichen. Aus unserer Sicht ist derzeit der Mieterstrom aufgrund zu hoher Hürden wirtschaftlich nicht ausreichend attraktiv. Folgende Zahlen belegen das auch: Nicht einmal 1 Prozent der Förderung wurden in den ersten zehn Monaten in Anspruch genommen. Gerade einmal 125 Projekte sind realisiert worden. 500 Megawatt Neuausbau wollte die Regierung jährlich fördern. 3,3 Megawatt an Mieterstromanlagen kamen im ersten Jahr lediglich dazu. Das zeigt, wenn man den Bürger tatsächlich erreichen will und mehr Strom für den Klimaschutz an Gebäuden erzeugen möchte, bedarf es nicht nur des alleinigen Fokus auf die Genossenschaften. Man muss sich viel mehr auch mit allen anderen Gebäuden beschäftigen, auch mit Wirtschaftsimmobiliien, die entsprechend geeignet sind, um Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern zu installieren und Strom an die Mieter weiterzugeben.

Durch eine Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen, insbesondere der Abschaffung der Gewerbesteuer-Schädlichkeiten, ließen sich nach unseren Berechnungen und Schätzungen mindestens eine Million Tonnen CO₂ einsparen. Das wäre ein erheblicher Beitrag zum Klimaschutz. Von den insgesamt rund 320 000 Bürogebäuden würden nach unseren Berechnungen 100 000 vermietete Bürogebäude vom Abbau der steuerlichen Hemmnisse profitieren und sich als potentielle Photovoltaik- und Mieterstromstandorte nutzen lassen. Das ist klassischer Klimaschutz, den man auch auf Wirtschaftsgebäuden realisieren könnte. Der Bundesrat hat angeregt, Regelungen zu prüfen, nach denen das Mieterstrommodell auf Gewerbeimmobilien Anwendung finden könnte.

Ergänzend zu dem konkreten Antrag würden wir die Beschränkung auf 100 KW installierte Leistung pro Gebäude streichen. Diese Beschränkung führt zu einem verzögerten Ausbau von Photovoltaik-Mieterstromanlagen. Die zusätzliche Begrenzung von förderfähigen Mieterstromprojekten auf 500 Megawatt pro Jahr ist nicht erforderlich und energiepolitisch kontraproduktiv, sodass wir diese streichen würden. In diesem Zusammenhang hängen wir ohnehin schon seit Jahren hinterher. Im

Ergebnis ein guter Antrag, allerdings verbunden mit der Bitte, größer zu denken.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Für die Fraktion DIE LINKE., Herr Cezanne, bitte.

Abg. **Jörg Cezanne** (DIE LINKE.): Ich habe noch zwei abschließende Fragen an Herrn Dr. Dingendorf vom Bundesrechnungshof. In dem Gesetzentwurf ist eine Doppelförderung nicht explizit ausgeschlossen. Das müsste dazu führen, dass bei zusätzlichen Steuersubventionen ein zusätzlicher Effekt eintritt. Das leuchtet mir persönlich nicht sofort ein. Ist das mit den subventionspolitischen Leitlinien der Bundesregierung irgendwie in Einklang zu bringen?

Die zweite Frage betrifft den Steuervollzug. In Ihrer Stellungnahme gehen Sie auf erhebliche Probleme aufgrund der Komplexität der Regelung ein. Frau Mein vom Steuerberaterbund hegt an dieser Stelle weniger Bedenken. Wie ist Ihre Einschätzung dazu?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Dr. Dingendorf vom Bundesrechnungshof, bitte.

Sv **Dr. Markus Dingendorf** (Bundesrechnungshof (BRH)): Zur ersten Frage: Subventionspolitische Leitlinien der Bundesregierung stellen eine Selbstbindung der Bundesregierung dar, in denen sie festgelegt hat, dass Steuervergünstigungen immer ein bisschen problematisch sind. Sie sind in der Transparenz eingeschränkt. Sie sind nicht gut steuer- und reformierbar, wobei in diesem Falle gerade die Steuerbarkeit einen wesentlichen Punkt darstellt. Sie begünstigen Mitnahmeeffekte insoweit, als sie nicht projektbezogen, sondern zeitraumbezogen wirken, woraus einige Fallgestaltungen resultieren können. Wo dieselben Kosten gefördert werden, kann es zu einer Doppelförderung kommen.

Zum Steuervollzug gibt es einige wesentliche Kritikpunkte. Keine Norm vollzieht sich selbst; es entsteht immer ein finanzieller und personeller Aufwand. Eine Norm ist immer in gewissem Maße fehleranfällig, was Auswirkungen auf die Finanzen haben kann. Die Gestaltung der Norm muss daher sehr genau darauf abstellen, ob sie leicht vollziehbar ist. Hier muss bis zum Ende gedacht werden, also, ob der Vollzug tatsächlich einfach, effektiv und wirtschaftlich gestaltet werden kann. Der vorliegende Gesetzentwurf enthält einige für die



Finanzverwaltung erhebliche Prüf- und Überwachungspflichten. Beispielsweise muss sie die Vorgänge über einen Zeitraum von zehn Jahren nach der Gewährung überwachen. Dies ist erforderlich, um nachträgliche Herstellungskosten einzurechnen, um zu prüfen, ob die Höhe der AfA sich dadurch ändert und ob die grundsätzliche Gewährung der Sonder-AfA vielleicht entfällt. In den Veräußerungsfällen muss der Nachweis erbracht werden, dass der Erwerber die Vermietung fortführt. Es gibt Mitteilungspflichten im Zusammenhang mit der De-minimis-Regelung, die für die Finanzverwaltung artfremd sind. Und schließlich kann eine Rückgängigmachung in manchen Fällen notwendig sein, im Zuge derer Veranlagungen von bis zu neun Jahren wieder aufgeschnürt und geänderte Steuerbescheide bekannt gegeben werden müssen. Für den Bundesrechnungshof steht das Ganze im Widerspruch zu der Linie, die für die Modernisierung des Besteuerungsverfahrens gesetzlich im Jahr 2016 von der Verwaltung selbst eingeschlagen worden ist: Die Gestaltung eines einfachen Vollzugs, der automationsgestützt erfolgen kann. Hier liegt uns der Entwurf einer Norm vor, die zahlreiche Voraussetzungen beinhaltet und praktisch maschinell nicht abzubilden sein wird, sodass in jedem Einzelfall personelle Entscheidungen durch die Finanzverwaltung erforderlich sein werden. Erforderlich wäre aus Sicht des Bundesrechnungshofs, den Vollzug so anzupassen, dass nicht nur die fachlichen Erwägungen, sondern auch Aspektaspekte berücksichtigt werden. Das ist bisher aus unserer Sicht nicht erkennbar.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Die letzten Fragen in der heutigen Anhörung kommen von der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, Frau Paus, bitte.

Abg. **Lisa Paus** (B90/GR): Meine Frage geht erneut an Herrn Bestgen. Wenn ich Sie eben richtig verstanden habe, ist es Ihrer Meinung nach praktisch ausgeschlossen, dass durch dieses Gesetz zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum in Ballungsgebieten entsteht. Wer wird denn aus Ihrer Sicht von dieser Sonder-AfA profitieren? Wird es vor allen Dingen eine Unterstützung für eine Förderung von Bauherren-Vertriebsmodellen oder welche Investoren werden diese AfA insbesondere nutzen? Zudem möchte ich Ihnen die Gelegenheit bieten, Ihre alternativen Vorstellungen im Hinblick auf neue Wohnungsgemeinnützigkeit zu präsentieren.

Eine weitere Frage richtet sich an Herrn Warnecke. Habe ich Sie richtig verstanden, dass mit diesem Gesetz keine Wohnung mit einer Miete von niedriger als zehn Euro pro Quadratmeter entstehen wird? Wie hoch würden die Mietpreise Ihrer Ansicht nach ausfallen?

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Bestgen, UTB Projektmanagement, bitte.

Sv **Thomas Bestgen** (UTB Projektmanagement GmbH): Als Zielgruppe sehe ich Investoren, die einen entsprechenden Steuersatz haben, um diese Sonder-Abschreibung signifikant nutzen zu können. Wir sprechen dabei über sehr hohe Steuersätze bzw. den Spitzensteuersatz. Wenn ich diesen Spitzensteuersatz nicht reduzieren kann, hätte es für mich als Privatinvestor keine wirkliche Wirkung, um in diesen Markt zu gehen. Darüber hinaus glaube ich nach dieser Anhörung nicht, dass ein Investor in signifikanter Höhe zusätzliche bezahlbare Wohnungen errichten wird, wenn er diesen Anreiz bekommt. Eine mögliche Alternative, um solche Projektentwickler zu unterstützen, die versuchen bezahlbaren Wohnraum herzustellen, wie z.B. kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften oder gemeinwohlorientierte Investoren, sehen wir in einem „An-die-Hand-Gabe“-Verfahren für Grundstücke. Damit könnte der Kampf zwischen kapitalkräftigen Investoren und Investoren, die eine bezahlbare Kostenmiete erzielen wollen, ausgeschaltet werden. Ich denke, dass insbesondere junge Genossenschaften, die zumindest in den Ballungszentren immer mehr zum Zuge kommen, Eigenkapitalersatzunterstützung brauchen. Streckenweise wird diese bereits über die KfW-Tilgungszuschüsse erteilt. Die Anfang der 2000er Jahre gewährte Investitionszulage in den Fördergebieten wie auch in den Entwicklungsgebieten hat dabei sehr geholfen. Ich plädiere, ähnlich wie das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung, für eine Investitionszulage. Dies stellt ein Instrument dar, welches eher dabei hilft, die angesprochene Zielgruppe auf den Wohnungsmarkt zu bekommen.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Herr Dr. Warnecke, Haus & Grund, bitte.

Sv **Dr. Kai Warnecke** (Haus & Grund Deutschland): „Keine Regel ohne Ausnahme“. Sollte sich der Berliner Regierende Bürgermeister Michael Müller bei-



spielsweise morgen dazu entscheiden, das Tempelhofer Feld mit Plattenbauten systematisch voll zu bauen, ist der Bau von Mietwohnungen mit Mietpreisen unter zehn Euro pro Quadratmeter möglich. Mit den heutigen politischen Rahmenbedingungen für das Bauen - Lückenschluss, Dachgeschossausbau, wenig freie Flächen insbesondere in Ballungszentren, wo bezahlbarer Wohnraum gewünscht wird – wird man keine Neubauten für unter zehn Euro Miete schaffen können.

Abg. **Lisa Paus** (B90/GR): Das bedeutet, mit der Sonder-AfA wird es unter den neu gebauten Wohnungen keine geben, die zu unter zehn Euro vermietet wird?

Sv **Dr. Kai Warnecke** (Haus & Grund Deutschland): Das wäre meine Einschätzung, ja.

Vorsitzende **Bettina Stark-Watzinger**: Dann sind wir am Schluss unserer Anhörung angekommen. Ich danke Ihnen, den Sachverständigen, für Ihre Expertise. Es war eine sehr spannende und lebhaft Diskussion. Herzlichen Dank hierfür. Die Erkenntnisse können die Fraktionen mit in Ihre weiteren

Beratungen nehmen. Ich wünsche Ihnen noch eine erfolgreiche Woche.

Schluss der Sitzung: 14:07 Uhr

B. Stark-Watzinger

Bettina Stark-Watzinger, MdB
Vorsitzende



- Anlagenverzeichnis -

- Anlage 1:** Stellungnahme des Bundesrechnungshofes
- Anlage 2:** Stellungnahme des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V (GdW) zum Gesetzentwurf
- Anlage 3:** Stellungnahme des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V (GdW) zum Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD
- Anlage 4:** Stellungnahme des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW)
- Anlage 5:** Stellungnahme der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände/Deutscher Städtetag
- Anlage 6:** Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes e. V. zum Gesetzentwurf
- Anlage 7:** Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes e. V. zum Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD
- Anlage 8:** Stellungnahme des Deutschen Steuerberater-Verbandes e. V.
- Anlage 9:** Stellungnahme des Deutschen Institutes für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW)
- Anlage 10:** Stellungnahme von Haus & Grund Deutschland
- Anlage 11:** Stellungnahme von Herrn Prof. Dr. Frank Hechtner, Technische Universität Kaiserslautern
- Anlage 12:** Stellungnahme der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt
- Anlage 13:** Stellungnahme des Zentralen Immobilien Ausschusses e. V. (ZIA)
- Anlage 14:** Stellungnahme des Zentralverbandes des Deutschen Handwerks (ZDH)



Bundesrechnungshof • Postfach 12 06 03 • 53048 Bonn

Bonn, den 14. November 2018

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

Telefon 0228 99 721-1830

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
 VIII 3 - S 2196 SoBd. A (Bericht)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

nur per E-Mail

Öffentliche Anhörung des Finanzausschusses am 19. November 2018

Ihr Schreiben vom 8. November 2018
 Ihr Zeichen: PA 7 – 18/4949

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

vielen Dank, dass Sie dem Bundesrechnungshof Gelegenheit geben, sich dem Ausschuss gegenüber zu äußern.

Der Bundesrechnungshof wird durch Herrn Ministerialrat BRH Steinkamp und Herrn Ministerialrat Dr. Dingendorf vertreten.

Mit Schreiben vom 24. Oktober 2018 hatte der Bundesrechnungshof einen Bericht nach § 88 Absatz 2 BHO zu dem Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus an den Finanzausschuss des Deutschen Bundestages übersandt. Ich bitte, diesen Bericht gleichzeitig als Stellungnahme für die öffentliche Anhörung am 19. November 2018 zu betrachten (Ausschussdrucksache 19(7)112).

Mit freundlichen Grüßen

Kornelia Bur



Bundesrechnungshof • Postfach 12 06 03 • 53048 Bonn

Bonn, den 24. Oktober 2018

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

Telefon 0228 99 721-1592

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
VIII 3 - S 2196 SoBd. A

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

nachrichtlich:

Herrn
Peter Boehringer, MdB
Vorsitzender
des Haushaltsausschusses
des Deutschen Bundestages
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Herrn
Axel E. Fischer, MdB
Vorsitzender
des Rechnungsprüfungsausschusses
des Haushaltsausschusses
des Deutschen Bundestages
Platz der Republik 1
11011 Berlin

vorab per E-Mail:

finanzausschuss@bundestag.de
haushaltsausschuss@bundestag.de
rechnungspruefungsausschuss@bundestag.de

Bundesministerium der Finanzen
11016 Berlin

nur per E-Mail:

za3@bmf.bund.de

<p>Deutscher Bundestag Finanzausschuss</p> <p>Ausschussdrucksache 19(7) - 112</p> <p>19. Wahlperiode</p>
--

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

Anlage: Bericht des Bundesrechnungshofes nach § 88 Absatz 2 BHO

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

den Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus hat der Bundestag am 19. Oktober 2018 in erster Lesung beraten und dem Finanzausschuss zur federführenden Beratung überwiesen.

Mit dem beigefügten Bericht nimmt der Bundesrechnungshof zu dem Gesetzentwurf Stellung.

Das Bundesministerium der Finanzen hat mitgeteilt, dass es sich zu dem laufenden Gesetzgebungsverfahren nicht äußert.

Wir weisen darauf hin, dass wir beabsichtigen, den Bericht nach Abschluss der parlamentarischen Beratungen zu veröffentlichen.

Für Ihre Fragen oder ein Gespräch stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Bur



Dr. Dingendorf



Bericht

an den Finanzausschuss des Deutschen Bundestages

nach § 88 Abs. 2 BHO

zu dem Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen
Förderung des Mietwohnungsneubaus

Dieser Bericht enthält das vom Bundesrechnungshof abschließend im Sinne des § 96 Abs. 4 BHO festgestellte Prüfungsergebnis. Eine Weitergabe an Dritte ist erst möglich, wenn der Bericht vom Parlament abschließend beraten wurde. Die Entscheidung über eine Weitergabe bleibt dem Bundesrechnungshof vorbehalten.

Gz.: VIII 3 – S 2196 SoBd. A

Bonn, den 24. Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

0	Zusammenfassung	3
1	Berichtsanlass	4
2	Vereinbarkeit mit subventionspolitischen Leitlinien fraglich	4
3	Probleme beim Steuervollzug	5
4	Mehrfache Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten	6
5	Europarechtliche Fragestellungen	7
5.1	Sonderabschreibung für nicht im Inland belegene Wohnungen	7
5.2	Sonderabschreibung als De-minimis-Beihilfe	8
6	Fazit des Bundesrechnungshofes	9

0 Zusammenfassung

Der Bundesrechnungshof nimmt aufgrund seiner Prüfungserfahrungen und aus grundsätzlichen Erwägungen zu dem Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus Stellung. Der Entwurf sieht mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, die Einführung einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung vor (§ 7b EStG-E).

Der Bundesrechnungshof bezweifelt, dass die Zielsetzung mit dem Entwurf effektiv und effizient umgesetzt werden kann. Er befürchtet in erster Linie Probleme im Steuervollzug und sieht wesentliche Fragen nicht geklärt:

- Die Neuregelung ist seitens der Finanzämter nur schwer zu vollziehen und wird mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden sein. Auch gibt sie den Steuerpflichtigen erhebliche Nachweispflichten auf.
- Die Neuregelung gestattet Doppelförderungen derselben Investition durch die neue Sonderabschreibung und zusätzliche öffentliche Mittel. Dies ist dem Steuerrecht grundsätzlich fremd und führt zu intransparenten Förderungen.
- Die Voraussetzungen für eine De-minimis-Beihilfe dürften nicht gegeben sein. Die Bundesregierung müsste die Sonderabschreibung dann als neue Beihilfe bei der Europäischen Kommission notifizieren.
- Die Begründung für die Wirksamkeit einer zusätzlichen Steuersubvention neben direkten Fördermöglichkeiten erscheint nicht tragfähig. Zudem ist die vorgesehene Anwendung auch auf Auslandsimmobilien vor dem Hintergrund der sozialpolitischen Zielsetzung nicht hinreichend begründet.

Im Ergebnis hält der Bundesrechnungshof es nicht für empfehlenswert, die Gesetzesinitiative weiter zu verfolgen, wenn sie nicht in wesentlichen Punkten nachgebessert wird.

1 Berichts Anlass

Die Bundesregierung hat dem Bundestag unter dem 12. Oktober 2018 den Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus zugeleitet (BT-Drs. 19/4949). Die Einführung einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung soll als steuerliche Maßnahme ergänzend zu den bestehenden Förderprogrammen der Bundesländer Anreize setzen, Investoren zum Bau von Mietwohnungen anzuregen.

Aufgrund seiner Prüfungserfahrungen und aus grundsätzlichen Erwägungen nimmt der Bundesrechnungshof zu dem Gesetzentwurf Stellung. Der Bundesbeauftragte für Wirtschaftlichkeit in der Verwaltung (BWV) hat bereits im Rahmen der Ressortabstimmung zum Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) vom 29. August 2018 Stellung genommen.¹

Das Bundesministerium der Finanzen hatte Gelegenheit, zu dem Entwurf des Berichts Stellung zu nehmen. Es hat mitgeteilt, dass es sich zu dem laufenden Gesetzgebungsverfahren nicht äußert.

2 Vereinbarkeit mit subventionspolitischen Leitlinien fraglich

Es bestehen bereits vielfältige Möglichkeiten, den Neubau von Mietwohnungen zu fördern. Mit Finanzhilfen unterstützt die öffentliche Hand beispielsweise den sozialen Wohnungsbau. Eine solche Förderung entspricht den subventionspolitischen Leitlinien der Bundesregierung vom 28. Januar 2015, wonach neue Subventionen vorrangig als Finanzhilfen gewährt werden sollen.² Für Sachverhalte, die bereits mit Finanzhilfen gefördert werden, dürfen nach den Leitlinien keine neuen Steuersubventionen geschaffen werden. Zur Begründung wird in den Leitlinien angeführt, Steuervergünstigungen wiesen gegenüber Finanzhilfen eine Reihe von Nachteilen auf: Ihre Höhe sei nicht Gegenstand des Haushaltsaufstellungsverfahrens, sie begünstigten Mitnahmeeffekte, und sie seien schwer reformier- und steuerbar. Aus der Begründung des Gesetzentwurfs ist

¹ Schreiben des BWV an das Bundesministerium der Finanzen vom 6. September 2018, VIII 3 / VIII 4 – S 2196 SoBd. A.

² Bericht der Bundesregierung über die Entwicklung der Finanzhilfen des Bundes und der Steuervergünstigungen für die Jahre 2015 bis 2018 (26. Subventionsbericht) vom 28. August 2017, Seite 11 (Bundestagsdrucksache 18/13456).

nicht ersichtlich, weshalb Investitionsanreize nur über einen zusätzlichen steuerlichen Förderweg erhöht werden können.

3 Probleme beim Steuervollzug

Die geplanten Neuregelungen sind äußerst komplex. Der sich daraus ergebende Verwaltungsaufwand wird erheblich sein.

So müssten die Finanzbehörden Vorgänge über einen Zeitraum von zehn Jahren nach der erstmaligen Beantragung und Gewährung der Steuervergünstigung beobachten und gegebenenfalls tätig werden. Problematisch dürfte dies regelmäßig sein, wenn der Begünstigte die Wohnung veräußert. Er müsste dann nachweisen, dass auch der Erwerber weiter vermietet. Investiert der Eigentümer in den ersten vier Jahren nach Anschaffung oder Herstellung in die neue Wohnung, kann dies Auswirkungen auf die Höhe der Sonderabschreibung oder sogar deren grundsätzliche Gewährung haben. Die Finanzämter müssen dafür die Investitionen beobachten und gegebenenfalls die für die Neuregelung maßgeblichen Kosten neu ermitteln.

Daneben dürfte sich die Handhabung der De-minimis-Beihilfe-Regelung in § 7b Absatz 5 EStG-E als besonders verwaltungsaufwendig erweisen. Im Gegensatz zu sonstigen Beihilfen, die aus Wettbewerbsgründen von der Europäischen Kommission vorab zu genehmigen sind, können als geringfügig anzusehende Förderbeträge eines Mitgliedsstaates an Unternehmen der De-minimis Verordnung unterliegen und dann genehmigungsfrei sein. Voraussetzung ist, dass die dem Unternehmen innerhalb des laufenden und der letzten zwei Kalenderjahre gewährten De-minimis-Beihilfen insgesamt nicht über dem Schwellenwert von 200.000 Euro liegen. Die sich dafür nach § 7b Absatz 5 EStG-E ergebenden Prüf- und Mitteilungspflichten stellen hohe Anforderungen an die Finanzämter. Denn maßgebend für die Höhe der Beihilfe ist nicht die Sonderabschreibung selbst. Vielmehr haben die Finanzämter den – schwer zu beziffernden – wirtschaftlichen Vorteil aus der Abschreibung für bis zu drei Veranlagungszeiträume zu ermitteln und ihn dem Steuerpflichtigen gesondert mitzuteilen (vgl. auch die Anmerkungen unter Tz. 5.2). Die Finanzämter dürfen die Sonderabschreibung nur gewähren, wenn diese Summe nicht über 200 000 Euro liegt. Die Prüfung müssen sie in jedem Jahr, für das die Sonderabschreibung beantragt wird, erneut durchführen.

Erheblicher Verwaltungsaufwand entsteht ferner, wenn in den in § 7b Absatz 4 EStG-E genannten Fällen die Rückgängigmachung der Sonderabschreibung notwendig ist. Denn je nach Fallkonstellation müssen die Finanzämter rückwirkend für bis zu neun Jahre eine neue Veranlagung durchführen und geänderte Steuerbescheide erlassen.

Der Gesetzentwurf steht darüber hinaus im Widerspruch zu den Zielen des Gesetzes zur Modernisierung des Besteuerungsverfahrens vom 18. Juli 2016³.

Wesentliches Ziel des Gesetzes ist es u. a., die Steuererklärungen weitestgehend automatisiert zu veranlagern und nur risikobehaftete Steuerfälle / Sachverhalte personell zu bearbeiten. Es erscheint schwer vorstellbar, wie die umfangreichen Anspruchsvoraussetzungen des § 7b EStG-E in ein maschinelles Risikomanagementsystem eingebunden werden sollen, ohne dass alle Fälle personell zu bearbeiten sind.

Es wäre zu prüfen, ob die mit dem Gesetz verfolgten Ziele auch mit einer besser handhabbaren Regelung erreicht werden können.

4 Mehrfache Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten

Der Referentenentwurf des BMF sah in § 7b Absatz 4 EStG-E ursprünglich vor, dass die Sonderabschreibung nicht kumulativ neben weiteren Förderungen aus öffentlichen Mitteln für dieselbe Investition gewährt werden sollte. Der BWV hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass nach den Prüfungserkenntnissen des Bundesrechnungshofes Mehrfachförderungen in entsprechenden Fällen in der Vergangenheit von der Steuerverwaltung nicht verhindert werden konnten. Er hat sich dafür ausgesprochen, in der Gesetzesbegründung darauf einzugehen, wie die Steuerverwaltung ungerechtfertigte Mehrfachbegünstigungen erkennen und wirksam unterbinden kann.

Im nunmehr vorliegenden Regierungsentwurf ist das Kumulationsverbot nicht mehr enthalten. Damit ist es möglich, für ein und dasselbe Objekt neben der steuerlichen Begünstigung durch die Sonderabschreibung weitere Förderungen aus öffentlichen Mitteln zu erhalten, beispielsweise Zuschüsse für den sozialen Wohnungsbau.

³ BGBl. I 2016, Seite 1679.

Grundsätzlich werden im deutschen Steuerrecht steuerliche Förderungen nicht neben weiteren Fördermaßnahmen gewährt. So sind Kumulationsverbote beispielsweise in § 7h Absatz 1 Satz 4 EStG, in § 35a Absatz 3 Satz 2 EStG oder in § 92a Absatz 1 Nummer 3 Buchstabe c EStG enthalten. Dies folgt dem Grundsatz, wonach öffentliche Gelder sparsam und wirtschaftlich einzusetzen sind.⁴ Der Gesetzentwurf lässt nicht erkennen, warum von diesem Grundsatz bei der steuerlichen Förderung von Mietwohnungsneubau abgewichen werden soll.

Nach Auffassung des Bundesrechnungshofes sollte das Kumulationsverbot wieder in den Gesetzestext aufgenommen werden. Denn gerade bei der vorliegenden Maßnahme ist es möglich, dass einzelne Fördertatbestände aufeinander aufbauend erfüllt werden. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn erst durch Baukostenzuschüsse die Obergrenze der Herstellungskosten nach § 7a Absatz 2 Nummer 2 EStG-E in Höhe von 3 000 Euro je m² eingehalten werden kann. In der Folge müsste sichergestellt werden, dass sich die Finanzämter bei der Prüfung, ob Ausschlussgründe vorliegen, nicht allein auf die Erklärung der Steuerpflichtigen verlassen. Vielmehr müssten sie die erforderlichen Auskünfte bei den Trägern der Förderprogramme selbst einholen oder von diesen erhalten.

5 Europarechtliche Fragestellungen

5.1 Sonderabschreibung für nicht im Inland belegene Wohnungen

Nach dem Gesetzentwurf soll die Sonderabschreibung unter bestimmten Voraussetzungen auch für neue Wohnungen gewährt werden, welche nicht im Inland belegen sind. Ausweislich der Gesetzesbegründung „dürfte“ es gegen die weltweit zu gewährleistende Kapitalverkehrsfreiheit verstoßen, die Sonderabschreibung auf inländische Wohnungen zu beschränken.

Nach Einschätzung des Bundesrechnungshofes wäre es nicht von vornherein ausgeschlossen, die Sonderabschreibung auf Inlandsimmobilien zu begrenzen.

Gemäß Artikel 63 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) sind Beschränkungen des Kapitalverkehrs zwischen den Mitgliedstaa-

⁴ § 7 Absatz 1 Satz 1 BHO.

ten sowie zwischen den Mitgliedstaaten und Drittstaaten grundsätzlich nicht zulässig. Eine auf Inlandsimmobilien begrenzte Abschreibung würde die Kapitalverkehrsfreiheit beschränken. Denn sie wäre „geeignet, Gebietsfremde von Investitionen in einem Mitgliedstaat oder die dort Ansässigen von Investitionen in anderen Mitgliedstaaten abzuhalten“.⁵

Allerdings dürfen die Mitgliedstaaten aus zwingenden Gründen des Allgemeininteresses Einschränkungen der Kapitalverkehrsfreiheit vorsehen. Artikel 65 Absatz 1 Buchstabe b AEUV erlaubt in engen Grenzen Eingriffe aus „Gründen der öffentlichen Ordnung oder Sicherheit“ und anderer öffentlicher Interessen. Vorliegend könnte eine Einschränkung der Kapitalverkehrsfreiheit auf Inlandsimmobilien gegebenenfalls mit sozialpolitischen Zielen begründet werden (sozialer Wohnungsbau gemäß dem Ziel des Gesetzes, Mangel an Wohnraum in Deutschland für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen zu beheben). Der Gesetzentwurf legt nicht dar, ob eine auf Inlandsimmobilien begrenzte Sonderabschreibung zum Erreichen dieses Ziels geeignet, erforderlich und angemessen wäre.

5.2 Sonderabschreibung als De-minimis-Beihilfe

Artikel 4 Absatz 1 der Verordnung 1407/2013 vom 18. Dezember 2013 (De-minimis-Verordnung)⁶ fordert eine transparente Beihilfe. Deshalb ist diese Verordnung nur auf Beihilfen anwendbar, deren Höhe (der wirtschaftliche Vorteil als Bruttosubventionsäquivalent) im Voraus genau berechnet werden kann. Dies ist vorliegend jedoch kaum möglich. Denn die Sonderabschreibung führt lediglich zu einer Steuerstundung, deren Vorteil sich durch geringere Abschreibungssätze bereits ab dem ersten Jahr nach dem vierjährigen Begünstigungszeitraum sukzessive während der Restnutzungsdauer der Immobilie wieder egalisiert. Zur Berechnung des wirtschaftlichen Vorteils der Sonderabschreibung müsste deshalb die gesamte Nutzungsdauer betrachtet werden – das sind steuerrechtlich 50 Jahre.

Aufgrund der kaum zu beziffernden Höhe der Beihilfe erfüllt die Sonderabschreibung nach Auffassung des Bundesrechnungshofes nicht die Vorausset-

⁵ Siehe Calliess/Ruffert, Kommentar zu Artikel 63 AEUV, RN 48.

⁶ Verordnung (EU) Nummer 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (Amtsblatt der Europäischen Union L 352/1 vom 24. Dezember 2013).

zungen zur Einordnung als De-minimis-Beihilfe.⁷ Die Bundesregierung müsste deshalb die Sonderabschreibung als neue Beihilfe nach Artikel 108 Absatz 3 AEUV bei der Europäischen Kommission notifizieren.

6 Fazit des Bundesrechnungshofes

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante Neuregelung das Steuerrecht verkompliziert. Eine ordnungsgemäße Umsetzung ist nur schwer möglich und wird angesichts der Vielzahl zu erwartender Fälle mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden sein. Dies gilt vor allem dann, wenn die vielfältigen Anspruchsvoraussetzungen der Sonderabschreibung nicht im maschinellen Steuerfestsetzungsverfahren mittels eines Risikomanagements überprüft werden können. Die Neuregelung erscheint mit den subventionspolitischen Leitlinien der Bundesregierung nicht vereinbar. Daneben wirft sie erhebliche europarechtliche Fragen auf. Das nach Auffassung des Bundesrechnungshofes notwendige Notifizierungsverfahren zur Genehmigung der Sonderabschreibung als Beihilfe dürfte geraume Zeit in Anspruch nehmen.

Der Bundesrechnungshof verkennt nicht die Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen zu schaffen. Aufgrund der geschilderten ungeklärten Fragen und des zu erwartenden erheblichen Vollzugsaufwands bezweifelt er jedoch, dass die gesetzgeberische Zielsetzung mit dem vorliegenden Regelungsentwurf effektiv und effizient umgesetzt werden kann. Ohne wesentliche Nachbesserungen hält er es deshalb nicht für empfehlenswert, die Gesetzesinitiative weiter zu verfolgen.

Bur

Dr. Dingendorf

Steinkamp

⁷ Siehe hierzu auch das Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim BMF Nummer 03/2017 zu Steuervergünstigungen und EU-Beihilferecht; Tz. 2.1, Seite 14. Danach komme der De-minimis-Verordnung bei steuergesetzlichen Maßnahmen keine Bedeutung zu.

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Stellungnahme des GdW

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

- Gesetzentwurf der Bundesregierung (BT-Drs. 19/4949 vom 12.10.2018)
- Stellungnahme des Bundesrates und Gegenäußerung der Bundesregierung (BT-Drs. 19/5417 vom 31.10.2018)

vorgelegt für die öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 19.11.2018

13.11.2018

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2018

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

- Gesetzentwurf der Bundesregierung (BT-Drs. 19/4949 vom 12.10.2018)
- Stellungnahme des Bundesrates und Gegenäußerung der Bundesregierung (BT-Drs. 19/5417 vom 31.10.2018)

vorgelegt für die öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 19.11.2018

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Deutschland braucht mehr bezahlbaren Wohnraum. Angesichts der aktuellen Situation auf den Wohnungsmärkten insbesondere in den Ballungsräumen ist es richtig, die steuerlichen Rahmenbedingungen so zu verändern, damit der Mietwohnungsneubau wieder attraktiv wird.

Sonderabschreibungen – wie die jetzt vorgeschlagene – bieten jedoch nur einen kurzfristigen Effekt und bergen die Gefahr, in der ohnehin völlig überhitzten Baukonjunktur zu verpuffen. Stattdessen brauchen wir langfristige Signale, die auch das Baugewerbe motivieren, die Kapazitäten dauerhaft zu erweitern.

Deshalb ist dringend die Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung des § 7 Abs. 4 EStG von bisher 2 Prozent auf 3 Prozent geboten, um dem tatsächlichen Wertverzehr von neuen Wohngebäuden Rechnung zu tragen.

Was wir brauchen, sind langfristig funktionierende Anreize für den Mietwohnungsneubau.

Sollte an der geplanten Sonderabschreibung festgehalten werden, müssen die Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme aber noch weiter modifiziert werden.

Ein erster Schritt in die richtige Richtung war die Aufgabe des ursprünglich im Referentenentwurf des BMF vorgesehenen Kumulierungsverbots mit anderer Förderung aus öffentlichen Haushalten, was nunmehr eine gleichzeitige Mittelinanspruchnahme im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung oder eine Inanspruchnahme der KfW-Neubauförderung für "Energieeffizient Bauen" ermöglicht.

Weitere Schritte aber müssen folgen. Ansonsten werden die Ziele der Bundesregierung mit 1,5 Mio. neuen Wohnungen in dieser Legislaturperiode in keinem Fall erreicht werden können.

Inhalt

Seite

1		
1	Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung (§ 7 Abs. 4 EStG) von 2 Prozent auf 3 Prozent	1
2		
2	Hinweise zum Gesetzentwurf im Einzelnen	2
2.1		
	Zu § 7 b Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 EStG-E – Anschaffungskosten- bzw. Herstellungskostenobergrenze und Höhe der Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung	2
2.2		
	Zu § 7 b Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 EStG-E – Begriff der Anschaffungskosten	3
2.3		
	Zu § 7 b Abs. 5 EStG-E – De-minimis-Vorgaben	3
2.4		
	Prüfbitte des Bundesrates "Miethöhebegrenzung"	5
3		
3	Einführung einer alternativen – gleichwertigen – Investitionszulagenregelung	6

1

Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung (§ 7 Abs. 4 EStG) von 2 Prozent auf 3 Prozent

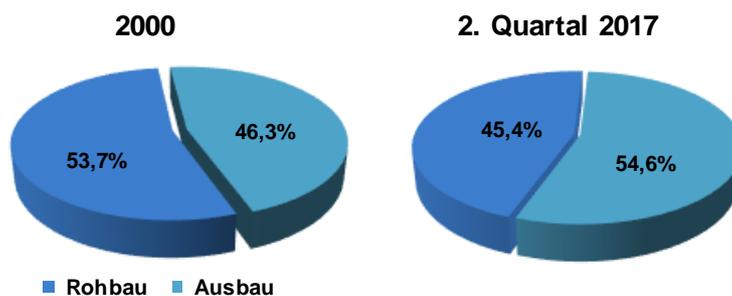
Die steuerlichen Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsneubau müssen dringend angepasst werden! Die aktuelle Wohnungsbautätigkeit reicht bei Weitem nicht aus, um für den dringend benötigten bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu sorgen.

Daher braucht der Mietwohnungsneubau jetzt dringend wirksame Anreize – und zwar in Form einer dauerhaften Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung (§ 7 Abs. 4 EStG) von 2 Prozent auf 3 Prozent anstatt einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung.

Nur damit kann auch ein Signal an die Bauwirtschaft gesendet werden, die Kapazitäten, an denen es momentan mangelt, dauerhaft auszubauen.

Die derzeitige steuerliche Normalabschreibung von 2 Prozent trägt der veränderten Nutzungsdauer von neuen Mietwohngebäuden nicht mehr Rechnung. Die mittlere Nutzungsdauer im modernen Wohnungsbau hat sich unter anderem aufgrund der verschärften energetischen Anforderungen (anteilig immer mehr und kurzlebige technische Anlagen) auf mittlerweile 36 Jahre reduziert, was einer 3%igen Normalabschreibung entspräche. Wir brauchen dauerhafte Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau.

Darstellung der Entwicklung der Verteilung bei den Bauwerkskosten zwischen dem Bezugsjahr 2000 und dem Betrachtungszeitpunkt 2. Quartal 2017, Bundesdurchschnitt



Insgesamt bestätigt die Detailbetrachtung die wachsende Bedeutung technischer Elemente im Wohnungsbau. Es handelt sich insbesondere um anteilig immer mehr und komplexere technische Anlagen aufgrund der verschärften energetischen Anforderungen. Durch diese Anteilsverschiebungen bei den Bauwerkskosten hat sich die mittlere Nutzungsdauer im modernen Wohnungsbau auf 36 Jahre reduziert. Diese wäre der Ausgangspunkt für eine sachgerechte Abschreibung in Höhe von 3 % im Mietwohnungsneubau.

Quelle: "Das Baujahr 2018 im Fakten-Check" im Auftrag des "Verbandbündnis Wohnungsbau" zum 10. Wohnungsbautag 2018 am 01.03.2018, Pestel Institut e.V. und Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Verfasser).

2

Hinweise zum Gesetzentwurf im Einzelnen

2.1

Zu § 7 b Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 EStG-E – Anschaffungskosten- bzw. Herstellungskostenobergrenze und Höhe der Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung

Die Anschaffungskosten- bzw. Herstellungskostenobergrenze soll – ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für das Grundstück und die Außenanlagen – auf 3.000 EUR/m² Wohnfläche, die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung soll – ohne Berücksichtigung von Aufwendungen für das Grundstück und die Außenanlagen – auf 2.000 EUR/m² Wohnfläche begrenzt werden.

Wir halten es grundsätzlich für richtig, in Bezug auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten eine Begrenzung einzuführen. Mit der Begrenzung soll erreicht werden, dass bezahlbarer Mietwohnungsbau gefördert wird. Sie darf aber nicht dazu führen, dass die Förderung ins Leere und damit dem angestrebten Gesetzeszweck zuwiderläuft.

Wir plädieren dafür, die in § 7 b Abs. 2 Nr. 2 EStG-E vorgesehene Obergrenze für die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von 3.000 EUR/m² Wohnfläche auf 3.500 EUR/m² Wohnfläche anzuheben – bei gleichlaufender Anhebung der förderfähigen Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung von 2.000 EUR/m² Wohnfläche auf 2.500 EUR/m² Wohnfläche (§ 7 b Abs. 3 EStG-E).

Die aktuelle Entwicklung der Baupreise zeigt deutlich, dass die im Gesetzentwurf vorgesehene Obergrenze in Höhe von 3.000 EUR/m² Wohnfläche zu niedrig ist. Die Ausschreibung des GdW "Serielles und modulares Bauen" hat Angebotspreise 2018 für Modellgebäude für die Kostengruppen KG 300, 400 und 700 brutto (ohne Aufzug!) von 2.010 EUR/m² Wohnfläche (Min) bis 3.200 EUR/m² Wohnfläche (Max) ergeben. Das zeigt, dass die Grenze von 3.000 EUR/m² Wohnfläche zu gering ist.

2.2

Zu § 7 b Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 EStG-E – Begriff der Anschaffungskosten

Unseres Erachtens bedarf es – zumindest in der Gesetzesbegründung zu § 7 b Abs. 2 EStG-E und zu § 7 b Abs. 3 EStG-E – einer Klarstellung, dass in Anschaffungsfällen als 'Anschaffungskosten' der Gebäudewertanteil der Anschaffungskosten **ohne** Anschaffungsnebenkosten (wie z. B. die Grunderwerbsteuer, die Kosten für die Umschreibung im Grundbuch, die Kosten für den Notar, ggf. auch Maklerkosten) maßgebend ist.

Wir sehen ansonsten eine generelle Benachteiligung der Anschaffungsfälle gegenüber den Herstellungsfällen und – mit Blick auf die Höhe der Grunderwerbsteuer – zudem eine Ungleichbehandlung von Anschaffungsvorgängen innerhalb der Bundesländer.

2.3

Zu § 7 b Abs. 5 EStG-E – De-minimis-Vorgaben

Die Sonderabschreibung soll nur gewährt werden, soweit die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung eingehalten werden (§ 7 b Abs. 5 EStG-E).

Die vorgesehene Anwendbarkeit der De-minimis-Verordnung führt unseres Erachtens zu einer nicht notwendigen Einschränkung für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf¹ richtigerweise die Frage gestellt, ob die Sonderabschreibung überhaupt die Voraussetzungen einer Beihilfe im Sinne des Art. 107 AEUV erfüllt. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, inwiefern die Sonderabschreibung eine selektive Wirkung im Sinne des Art. 107 AEUV hat. Zum einen ist die Sonderabschreibung grundsätzlich allen Steuerpflichtigen zugänglich und diskriminierungsfrei. Zum anderen befinden sich Unternehmen, die Mietwohnungsneubau betreiben, nicht in einer vergleichbaren tatsächlichen und rechtlichen Situation wie andere Unternehmen, die dies nicht tun.

Vor diesem Hintergrund ist nach unserer Auffassung der Tatbestand der Beihilfe nicht erfüllt. Ein Rückgriff auf die Regelungen der De-minimis-Verordnung ist damit entbehrlich. Unter diese Verordnung fallen nur Maßnahmen, die vom Grundsatz den Tatbestand der Beihilfe erfüllen. Sofern diese Maßnahmen die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung erfüllen, wird jedoch fingiert, dass es sich nicht um Beihilfen im Sinne von Art. 107 AEUV handelt.

Die Wohnungsunternehmen ohne entsprechende rechtliche Indikation auf die Anwendung der De-minimis-Verordnung zu verweisen, halten wir für bedenklich. Im Gegensatz zur Auffassung der Bundes-

¹ vgl. BT-Drs. 19/5417 vom 31.10.2018, Stellungnahme des Bundesrates, Ziffer 4 – Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 7 b Absatz 5 EStG), Prüfbitte "De-minimis-Beihilfe".

regierung führt die Anwendung der Regelungen der De-minimis-Verordnung nicht zu mehr Rechts- und Planungssicherheit.² Die Anwendung der komplexen Regelungen der De-minimis-Verordnung führt, wie der Bundesrat zutreffend ausgeführt hat, auf Seiten der Unternehmen zu einem erheblichen Bürokratie- und Kostenaufwand. Auch für die Finanzverwaltungen der Länder entsteht ein beträchtlicher Überwachungs- und Kontrollaufwand. Noch schwerer wiegt jedoch die Tatsache, dass der aktuelle gesetzgeberische Vorschlag sich ohne Not selbst konterkariert. Durch die Begrenzung auf den nach der De-minimis-Verordnung maximal beihilferechtlich zulässigen Höchstbetrag von 200.000 EUR in drei Steuerjahren würde der nationale Gesetzgeber selbst eine Grenze der zulässigen Förderhöhe einziehen, die europarechtlich nicht notwendig wäre.

Vor diesem Hintergrund sollte nur dann auf die De-minimis-Verordnung zurückgegriffen werden, wenn dies aus beihilferechtlichen Gründen notwendig ist. Ohne diese Notwendigkeit sollte auf eine Beschränkung auf den von der De-minimis-Verordnung gesteckten Rahmen verzichtet werden.

Wir schließen uns daher der Bitte des Bundesrates an, zunächst zu prüfen, ob die Voraussetzungen einer Beihilfe im Sinne des Art. 107 AEUV erfüllt sind.

Sollte an der aktuell vorgeschlagenen Anwendung der Regelungen der De-minimis-Verordnung festgehalten werden, bitten wir gesetzgeberisch klarzustellen, worauf sich der beihilferechtlich zulässige Höchstbetrag von 200.000 EUR in drei Veranlagungszeiträumen bezieht. Die derzeitige Formulierung in der Gesetzesbegründung lässt sich aus unserer Sicht sowohl auf die durch die Sonderabschreibung erzielte Steuerersparnis beziehen als auch auf den durch die Steuerersparnis erzielten wirtschaftlichen (Zins-)Vorteil.

Richtigerweise ist aus unserer Sicht davon auszugehen, dass sich der zulässige Höchstbetrag auf die durch die zusätzliche Steuerersparnis in den ersten vier Jahren möglich gewordene Einsparung zu zahlender Zinsen bezieht. Wir bitten daher um eine entsprechende Konkretisierung der Gesetzesbegründung im Hinblick auf eine beispielhafte Berechnung des zulässigen Höchstbetrages. Dies würde aus unserer Sicht zusätzlich dazu beitragen, sowohl auf Seiten der Steuerpflichtigen als auch der Finanzverwaltung Unsicherheiten bei der Berechnung des zulässigen Höchstbetrages vorzubeugen, die die Zielsetzung der neuen Regelung gefährden würden. Ferner sollte aus unserer Sicht auch geprüft werden, ob eine diesbezügliche Verankerung im Gesetzestext möglich ist.

² vgl. BT-Drs. 19/5417 vom 31.10.2018, Gegenäußerung der Bundesregierung zu Ziffer 4 – Prüfbitte des Bundesrates "De-minimis-Beihilfe".

2.4

Prüfbitte des Bundesrates "Miethöhebegrenzung"

Der Bundestrat hat in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf darum gebeten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, wie durch die Einführung einer praxistauglichen Regelung für den Zeitraum von zehn Jahren nach Anschaffung oder Herstellung der geförderten Objekte die Miethöhe auf ein bezahlbares Niveau begrenzt werden kann.³ Die Bundesregierung will dieser Bitte um Prüfung nachkommen.⁴

Ziel des Gesetzentwurfs ist es, steuerliche Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment zu setzen.

Wir sehen die Gefahr, dass durch zusätzliche Regelungen in Bezug auf die Miethöhe die Attraktivität für Investoren weiter vermindert wird.

Die vorgesehene Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenobergrenze sowie die Möglichkeit, Mittel im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung oder die KfW-Neubauförderung für "Energieeffizient Bauen" in Anspruch nehmen zu können, werden für eine "natürliche" Miethöhebegrenzung sorgen, so dass es keiner weiteren gesetzlichen Maßnahme bedarf.

³ vgl. BT-Drs. 19/5417 vom 31.10.2018, Stellungnahme des Bundesrates, Ziffer 5 – Zum Gesetzentwurf insgesamt, Prüfbitte "Miethöhebegrenzung".

⁴ vgl. BT-Drs. 19/5417 vom 31.10.2018, Gegenäußerung der Bundesregierung zu Ziffer 5 – Prüfbitte des Bundesrates "Miethöhebegrenzung".

3

Einführung einer alternativen – gleichwertigen – Investitionszulagenregelung

Die vorgesehene steuerliche Sonderabschreibung bietet darüber hinaus nicht für jede – potenzielle – Investorengruppe eine Motivation, (wieder) verstärkt im Mietwohnungsneubau aktiv zu werden. Auch eine Vielzahl unserer Mitgliedsunternehmen – insbesondere die etwa 1.400 steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften mit rund 1,4 Mio. Wohnungen – können von einer steuerlichen Sonderabschreibung nicht partizipieren.

Um auch diese Gruppen als Investoren für den dringend erforderlichen Mietwohnungsneubau gewinnen zu können, schlagen wir vor, **alternativ** zur steuerlichen Sonderabschreibung auch eine Investitionszulagenregelung zu schaffen.

Beide Maßnahmen, die steuerliche Sonderabschreibung und die Investitionszulagenregelung, sollten so ausgestaltet sein, dass sie gleichwertig sind und nicht kumulativ in Anspruch genommen werden können.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

WP/StB Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin



Frau
Bettina Stark-Watzinger MdB
Vorsitzende im Finanzausschuss
im Deutschen Bundestag
Platz der Republik 1
11011 Berlin

15.11.2018 Es/Vo/Gr
Telefon: +49 30 82403-132
E-Mail: esser@gdw.de

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

Öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 19.11.2018

Hier: Entwurf eines Änderungsantrags der Fraktionen CDU, CSU und SPD zur Steuerbefreiung für Wohnungsgenossenschaften und -vereine in § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG beim Betrieb von Mieterstromanlagen

Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung des Entwurfs des Änderungsantrags zur Steuerbefreiung von Vermietungsgenossenschaften im Zusammenhang mit dem Betrieb von Mieterstromanlagen.

Wir freuen uns sehr, dass diese Thematik aufgegriffen wurde und anlässlich der öffentlichen Anhörung zum Entwurf des Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus am 19.11.2018 ebenfalls diskutiert werden soll.

Wir begrüßen die Zielrichtung des vorliegenden Änderungsantrags zu § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG ausdrücklich, da damit bestehende steuerliche Hemmnisse bei der Energieerzeugung durch Wohnungsunternehmen – hier für die Steuerbefreiung der Vermietungsgenossenschaften – beseitigt werden sollen. Allerdings bedarf es einer Erweiterung der bislang in § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 3 und 4 KStG-E aufgeführten "Einnahmen aus Strom", um den Erfordernissen aus der Praxis der Wohnungsunternehmen und der Energiewende gerecht zu werden.

Einer engen Auslegung des Begriffes "Mieterstrom" folgend basiert der Änderungsvorschlag auf Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus Anlagen, für den unter den Voraussetzungen des § 21 Abs. 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes ein Anspruch auf Zahlung eines Mieterstromzuschlags besteht, d. h. Photovoltaikanlagen bis 100 kW_p. Richtigerweise wird dies ergänzt um Einnahmen aus der zusätzlichen Stromlieferung i. S. d. § 42 a Abs. 2 Satz 6 des Energiewirtschaftsgesetzes sowie Einnahmen aus der Einspeisung von Strom aus diesen Anlagen.

Wir geben aber zu bedenken, dass eine enge Auslegung des Begriffes "Mieterstrom" ausschließlich auf **Photovoltaikanlagen** nach Mieterstromgesetz den praktischen Erfordernissen der Quartiersentwicklung und der Energiewende nicht gerecht wird.

Eine große Rolle spielen hier auf absehbare Zeit ebenfalls **Blockheizkraftwerke** (BHKW) nach Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz. Der Bundesrat hatte in seiner damaligen Stellungnahme zum Entwurf des Investmentsteuerreformgesetzes [siehe BR-Drs. 119/16 (Beschluss) vom 22.04.2016, Ziffer 27] eine Änderung des § 9 Nr. 1 des Gewerbesteuergesetzes (erweiterte Gewerbesteuerkürzung) vorgeschlagen, damit die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes auch die Erzeugung und Lieferung von Strom aus dem Betrieb einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage umfasst. Hier wurde wiederum die Stromerzeugung aus Photovoltaikanlagen nicht berücksichtigt.

Die hocheffiziente gekoppelte Erzeugung von Wärme und Strom in Kraft-Wärme-Kopplung vermindert den Energieeinsatz und die CO₂-Emissionen im Vergleich zur getrennten Erzeugung. Die kontinuierliche Stromerzeugung in BHKW ist in Quartieren eine entscheidende Ergänzung zur volatilen Stromerzeugung durch Photovoltaik, um funktionierende Quartierskonzepte für die Energiewende umzusetzen.

Wir schlagen daher vor, unter "Mieterstrom" i. S. d. vorliegenden Änderungsantrags die Lieferung von dezentral sowohl aus erneuerbaren Energien und als auch durch Kraft-Wärmekopplung erzeugtem Strom und dessen Lieferung an Letztverbraucher zu fassen, einschließlich der zugekauften und eingespeisten Strommengen, und zwar wie folgt:

"Erzielt das Unternehmen Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus Anlagen, für den es unter den Voraussetzungen des § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes **oder des § 6 Absatz 3 Nr. 2 des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes** einen Anspruch auf Zahlung eines **Mieterstrom**Zuschlags hat, erhöht sich die Grenze des Satzes 2 für diese Einnahmen auf 20 Prozent, wenn die Grenze des Satzes 2 nur durch diese Einnahmen überschritten wird. Zu den Einnahmen nach Satz 3 gehören auch Einnahmen aus der zusätzlichen Stromlieferung im Sinne des § 42a Absatz 2 Satz 6 des Energiewirtschaftsgesetzes sowie Einnahmen aus der Einspeisung von Strom aus diesen Anlagen;"

Im Koalitionsvertrag heißt es: "Wir werden die bestehende Mieterstromregelung optimieren, in dem der Verlust der tradierten gewerbesteuerlichen Behandlung von Wohnungsbaugenossenschaften vermieden wird, um nachhaltige Mieterstrommodelle zu ermöglichen."

Mit dem vorliegenden Änderungsantrag zu § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG wird ein erster wichtiger Schritt getan, damit Wohnungsunternehmen Mieterstrommodelle anwenden können.

Dies ist aber nur eine Seite der Medaille. **Es fehlt weiterhin eine Lösung der gewerbesteuerlichen Problematik, und zwar nicht nur für Wohnungsbaugenossenschaften, wie es im Koalitionsvertrag heißt, sondern für alle Wohnungsunternehmen.**

Durch die Aufnahme der Energieerzeugung und -lieferung durch Wohnungsunternehmen in den Katalog der gesetzlich zugelassenen Nebentätigkeiten des § 9 Nr. 1 Satz 2 des Gewerbesteuergesetzes ließe sich die gewerbesteuerliche Problematik endgültig lösen. Eine weitere Alternative wäre die bereits in einem ersten Entwurf des BMWi zum Mieterstromgesetz vorgeschlagene Einführung einer Prozentgrenze der Einnahmen aus solchen Modellen, die für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung unschädlich wäre, in Anlehnung an die Regelung für Vermietungsgenossenschaften. Wohnungsunternehmen wären nicht mehr daran gehindert, sich an der Energiewende zu beteiligen. Ihr Hauptgeschäft, die Vermietungstätigkeit, bliebe weiterhin gewerbesteuerfrei; die Tätigkeit der Energieerzeugung und -lieferung bliebe gewerbesteuerpflichtig.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Anliegen. Sehr gern werde ich anlässlich der Anhörung Ihre Fragen zu diesem Themenkomplex beantworten.

Mit freundlichen Grüßen
in Vertretung



Ingeborg Esser

Nachrichtlich:

§ 6 Abs. 3 Nr. 2 des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes sagt:

- (3) Anspruch auf Zahlung eines Zuschlags für KWK-Strom, der nicht in ein Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist wird, besteht nur bei KWK-Anlagen im Sinn des § 5 Absatz 1 Nummer 1,
1. die über eine elektrische KWK-Leistung von bis zu 100 Kilowatt verfügen,
 2. **die KWK-Strom an Letztverbraucher in einer Kundenanlage oder in einem geschlossenen Verteilernetz liefern, soweit für diesen KWK-Strom die volle EEG-Umlage entrichtet wird,**
 3. die in stromkostenintensiven Unternehmen eingesetzt werden und deren KWK-Strom von diesen Unternehmen selbst verbraucht wird oder
 4. deren Betreiber ein Unternehmen ist, das einer Branche nach Anlage 4 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes zuzuordnen ist, sobald eine Verordnung nach § 33 Absatz 2 Nummer 1 erlassen wurde.

KWK-Anlagen nach § 5 des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes sind neue und modernisierte KWK-Anlagen kleiner 1 MW und größer 50 MW.



Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Stellungnahme

**zum Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen
Förderung des Mietwohnungsbau,
anlässlich der öffentlichen Anhörung im
Finanzausschuss des Deutschen Bundestag
am 19.11.2018**

Berlin, 16.11.2018

Der BFW bedankt sich für die Einladung zur öffentlichen Anhörung.

Während der Wohnungsbestand überwiegend in der Hand von privaten Kleinvermietern und Selbstnutzern ist, wird der Wohnungsneubau von der mittelständischen Immobilienwirtschaft geprägt.

Die im BFW organisierten mittelständischen Unternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungsbaus in den sieben A Städten Deutschland.

Für diese nehmen wir

- zum Gesetzentwurf der Bundesregierung (BT-Drs. 19/4949 vom 12.12.2018)
- der Stellungnahme des Bundesrates und der Gegenäußerung der Bundesregierung (BT-Drs. 19/5417 vom 31.10.2018)
- dem Entschließungsantrag der Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 19/4949 vom 15.11.2018)

wie folgt Stellung:

1. Bedarf einer steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbau

- **Impulse für den Mietwohnungsbau bisher nicht vorhanden**

Die Einführung der befristeten Mietpreisbremse ist damit begründet worden, dass der Bedarf an zusätzlichen Mietwohnungen nicht kurzfristig zu decken ist, da die Maßnahmen zur Vergrößerung des Mietwohnungsangebotes nicht sofort, sondern zeitverzögert wirken. Bis dahin sollten Verwerfungen auf dem Mietwohnungsmarkt verhindert werden.

Statt Impulse für den freien Mietwohnungsbau sind seit dem jedoch nur weitere Belastungen in Form von zusätzlichen Kostentreibern, wie die Einführung der EnEV 2016, eingeführt worden.

Zudem wurde das Angebot an Bauland weiter verknappt.

Die Dauer der Verfahren zur Ausweisung von Bauland hat sich weiter erhöht. So dauert z.B. inzwischen die Erstellung eines Bebauungsplanes in Berlin im Durchschnitt 9 Jahre.

Die Vergabe von Bauland erfolgt immer mehr überwiegend an kommunale Unternehmen oder aber mit der Auflage, zusätzliche Sozialwohnungen zu errichten, die über mehrere Jahrzehnte dem freien Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen und somit für keine Entspannung auf dem Wirkungsfeld der Mietpreisbremse sorgen.

Die steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus, sowie die Förderung des Erwerbes selbstgenutzten Wohneigentums und die steuerliche Förderung der energetischen Sanierung des selbstgenutzten Wohneigentums wurden in der letzten Legislaturperiode angekündigt, dann aber nicht umgesetzt.

Auch dies hat dazu geführt, dass die Baubranche mangels verlässlicher Perspektive noch immer vor einem nachhaltigen Kapazitätsaufbau zurückschreckt und die Baupreise infolge der Auslastung der Baukapazitäten um jährlich 4 - 5 Prozent ansteigen.

Um diese Zurückhaltung beim Kapazitätsaufbau abzubauen, ist es in dieser Legislaturperiode von entscheidender Bedeutung, Investitionsanreize nicht nur anzukündigen, sondern diese auch zügig und gemäß den Ankündigungen wirkungsvoll umzusetzen.

Dazu gehört auch die befristete steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus in Form der Sonderabschreibung.

Um die Kapazitäten langfristig auf einem höheren Niveau zu halten, ist es unerlässlich, die Zeit der Wirkung der Sonderabschreibung für eine Anpassung der linearen Abschreibung an der tatsächlichen Werteverzehr zu nutzen. Durch den Anstieg des Kostenanteils des technischen Ausbaus an den Herstellungskosten hat sich der tatsächliche Werteverzehr in den letzten Jahren erheblich beschleunigt. Technische Ausbaugewerke die vormals nur bei Gewerbebauten eingesetzt wurden, wie Lüftungsanlagen und Infrastruktur zur digitalen Steuerung, sind inzwischen auch im Wohnungsbau Standard, so dass der Werteverzehr mindestens in gleicher Geschwindigkeit erfolgt und dies eine Anhebung der linearen Abschreibung auf mindestens 3 Prozent notwendig macht. Eine Erhöhung der Afa ist bautechnisch begründet und daher zwingend umzusetzen.

- Lenkende Wirkung vom Eigentum- zum Mietwohnungsbau

In Zeiten der Auslastung der Bauwirtschaft, niedrigen Zinsen und Baulandknappheit ist ein steuerlicher Anreiz zum Mietwohnungsbau weder vordergründige Förderung eines Wirtschaftszweiges, noch kann dieser zur signifikanten Erhöhung des Bauvolumens beitragen.

Die Wirkung einer Sonderabschreibung entfaltet sich somit nicht bei der Frage, ob gebaut wird, sondern allein bei der Frage, was gebaut wird.

Derzeit ist der Mietwohnungsbau gegenüber dem Bau selbstgenutzten Wohneigentums nicht konkurrenzfähig.

Das niedrige Zinsniveau ermöglicht Käufern von Eigentumswohnungen die Finanzierung von Kaufpreisen, die ca. 20 - 25 Prozent über den Kaufpreisen von Mietwohnungsinvestoren liegen.

Selbst wenn der Bau und Verkauf im Wohneigentumssegment mit höherem Regieaufwand wegen individueller Ausstattung und höheren Vertriebskosten verbunden ist, können daher dort höhere Projektgewinne realisiert werden.

Das Baukindergeld hat diesen Vorteil weiter ausgebaut.

Auch vor diesem Hintergrund ist eine Förderung des Mietwohnungsbaus für die Ausweitung des Angebotes an Mietwohnungen notwendig.

2. Ausgestaltung der steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus

- Bemessungsgrenze

Es ist vollkommen richtig, eine Bemessungsgrenze für die Sonderabschreibung einzuführen. Dadurch werden Marktanreize generiert, die Bau- und Anschaffungskosten möglichst nahe an der Bemessungsgrenze zu halten.

Mit 2.000 EUR/qm sieht der Gesetzesentwurf eine Höhe vor, die derzeit am Markt nur in Sonderfällen und kaum in Ballungsgebieten unterschritten werden kann.

Um eine Vereinfachung und eine maximale Anreizwirkung zu erzielen, wäre es sicherlich richtig, eine Bemessungsgrundlage zu wählen, die die regelmäßigen Baukosten abdeckt.

Nach einer Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. zu den Baukosten in Hamburg betragen die Herstellungskosten im Wohnungsbau mit Stand 2016 im Median 2.727, 87 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die seit dem und bis zum Inkrafttreten des Gesetzesentwurfes wirkende Baupreiserhöhung von jährlich fast 5 Prozent gebietet eine Bemessungsgrenze von mindestens 3.000 EUR/qm.

- Kostenobergrenze

Vollkommen falsch ist der Ansatz einer Kostenobergrenze, da der Bezugspunkt der Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche falsch ist.

Die durchschnittliche Wohnung in Deutschland hat eine Größe von 92 qm. Mit über 46 qm hat Deutschland einen europäischen Spitzenverbrauch von Wohnfläche pro Kopf. Nach einer aktuellen Umfrage würden 44 Prozent der Deutschen am ehesten auf Wohnraum verzichten.

Megatrend wie die Singularisierung und der demographische Wandel führen zu einem hohen Bedarf gerade an kleinen Wohnungen.

Kleinere Einheiten in einem Gebäude zu bauen, bedeutet jedoch einen höheren Kostenaufwand gerade bei den kostenintensiven Gewerken des technischen Ausbaus (Heizung, Lüftung, Elektrik, Sanitär).

Statt auf den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche kommt es auf die Gesamtkosten für die Wohnung und damit insbesondere auf die Größe der Wohnung an.

Gerade hier könnte ein Hebel der steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus liegen. Zwar kann diese nicht zu mehr Wohnfläche, wohl aber durch eine Begrenzung der förderfähigen Fläche je Wohneinheit zu mehr, weil kleineren Wohnungen, führen.

Die bisher gewählte Kostenobergrenze ist auch deshalb falsch, weil vielfach der Bauherr nur begrenzten Einfluss auf die anfallenden Baukosten hat. Unabhängig vom Anstieg der Baukosten geben Kommunen in Gestaltungssatzungen, durch Konzeptausschreibungen oder Auflagen Kosten vor. Zudem entwickeln sich über Normen, Verordnungen während der Bauphase zusätzliche Kostentreiber, wie z.B. der BER-Chef Lütke Daldrup für den Flughafen erneut erklärt hat. Gerade die Bauten, bei denen die öffentliche Hand als Bauherr agiert, sind warnendes Beispiel dafür, dass Gesetze Kostengrenzen kaum kalkulierbar und erreichbar sind. Durch solche Grenzen nimmt man der steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus einen großen Teil der Anreizwirkung.

Dies auch deshalb, weil, wie oben dargestellt bereits im Median derzeit mit Herstellungskosten von 3.000 EUR pro Quadratmeter Wohnfläche zu rechnen ist.

Gerade in Ballungszentren, in denen verstärkte Anstrengungen im Mietwohnungsbau besonders nötig sind und in denen überwiegend die Mietpreisbremse gilt, entstehen regelmäßig Herstellungskosten über 3.000 EUR/qm. Dies hat dazu geführt, dass selbst die Förderbanken, welche die Verwendung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau kontrollieren inzwischen Herstellungskosten von bis zu 3.500 EUR/qm als angemessen akzeptieren. Da, wo diese Werte geringer sind, werden z.B. wie in Leipzig Kostenanteile für Sonderausstattungen - wie eine Tiefgarage - herausgerechnet.

Auch um in Bezug auf den Sozialen Wohnungsbau keine Wertungswidersprüche aufkommen zu lassen, wäre bei einem Festhalten an einer Baukostenobergrenze eine Anhebung auf 3.500 EUR/qm Wohnfläche notwendig.

- **Herstellungskosten-/Anschaffungskosten**

Die Unterscheidung zwischen Herstellungs- und Anschaffungskosten bei gleicher Bemessungsgrundlage und gleicher Obergrenze ist problematisch, weil zu den Anschaffungskosten auch die Anschaffungsnebenkosten zählen.

Diese können mit Grunderwerbsteuer, Maklerkosten und Notargebühren bis zu 15 Prozent über der Leistung für die Herstellung des Gebäudes liegen.

Auch ist während der Projektlaufzeit nicht klar, wie hoch die Anschaffungskosten zum Erwerbszeitpunkt sein werden. So ist z.B. der Erhöhungsrally der Bundesländer bei der Grunderwerbsteuer noch kein Ende gesetzt worden.

Als Lösung käme die Herausnahme der Anschaffungsnebenkosten aus den Anschaffungskosten bei der Berechnung der Bemessungsgrundlage in Betracht.

- **Fehlende Dynamisierung**

Aufgrund des während des Geltungszeitraums des Gesetzes zur Förderung des Mietwohnungsbaus weiter ansteigenden Baupreisniveaus ist eine Dynamisierung von

Bemessungsgrundlage und, falls entgegen unserer Empfehlung noch vorhandene, Baukostenobergrenze notwendig.

Wir schlagen eine Anhebung um 5 Prozent jährlich vor.

- **De-minimis-Regelung**

Nach unserer Einschätzung ist der Anwendungsbereich der De-minimis-Regelung nicht erfüllt. Auf die insoweit zutreffenden Ausführungen des Bundesrat wird verwiesen.

Soweit der Hinweis auf diese Regelung dennoch im Gesetz erhalten bleiben soll, reicht es nicht aus, die Berechnung des steuerlichen Vorteils in die Gesetzesbegründung aufzunehmen, weil dadurch die für einen steuerlichen Anreiz notwendige Rechtssicherheit nicht erlangt werden kann.

Richtig war es, die ursprüngliche Formulierung aufzugeben, da mit der Sonderabschreibung ein Liquiditätsvorteil in Bezug auf die verlagerte Steuerzahlung, nicht jedoch ein dauerhafter Vorteil in Höhe der im Wirkungszeitraum der Sonderabschreibung geringeren Steuerlast entsteht.

- **Miethöhebegrenzung**

Die vom Bundesrat und dem Fraktionsantrag ins Spiel gebrachte Miethöhenbegrenzung halten wir für falsch.

Bereits heute zahlen Haushalte, die unter 60 Prozent des mittleren Einkommens zur Verfügung haben, einen Medianwert der Miethöhe von 7,20 Euro pro Quadratmeter und Haushalte mit einem Einkommen von über 140 Prozent des Einkommensmittels 8,10 Euro pro Quadratmeter.

Mietpreisbremse und Kappungsgrenzenverordnung verstärken diesen Trend weiter, da diese keinerlei soziale Komponente enthalten und an einem engen Wohnungsmarkt immer derjenige die Wohnung erhält, der die höchste Leistungsfähigkeit hat.

Sofern soziale Aspekte in den Vordergrund gerückt werden, ist die nunmehr ermöglichte Kombination der Sonderabschreibung mit der sozialen Wohnungsbauförderung vollkommen ausreichend und wesentlich umfassender, als es eine Begrenzung der Miethöhe allein jemals sein kann, da hier nicht nur der Preis, sondern auch Wohnungsgröße und soziale Bedürftigkeit des Wohnungsnutzer überprüft werden.

BFW BUNDESVERBAND FREIER IMMOBILIEN- UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört.

Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.

GESCHÄFTSSTELLE BERLIN

Französische Straße 55
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-0
Fax: 030 32781-299
office@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de

GESCHÄFTSSTELLE BRÜSSEL

Rue du Luxembourg 3
1000 Brüssel
Belgien
Tel.: 0032 2 5501618
andreas.beulich@bfw-bund.de

VORSTAND

Andreas Ibel, Präsident
Dr. Christian Kube
Frank Vierkötter
Dirk Salewski

BUNDESGESCHÄFTSFÜHRER

Christian Bruch

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 Städte-
tag:

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.

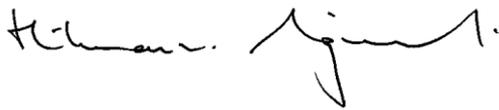
Mit der vorgeschlagenen Regelung können sich Wohnungsunternehmen durch Querfinanzierungen zwischen dem begünstigten Wohnungsbereich und dem wettbewerblichen Energiebereich nicht sachgerechte Wettbewerbsvorteile am Energiemarkt verschaffen. Zugleich werden originär für die Wohnraumförderung gedachte Steuersubventionen 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.

Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus; Einführung einer Sonderabschreibung in § 7b Einkommensteuergesetz (EStG) - neu

I. Ausgangslage

In Deutschland, insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten, fehlen 1 Million Wohnungen. Während die Nachfrage nach Wohnungen aufgrund steigender Einwohner-, vor allem auch Haushaltszahlen, und der Binnenwanderung von ländlichen Gebieten in die Städte weiter wächst, stagniert das Wohnungsangebot bzw. hält längst nicht mehr Schritt mit der großen Nachfrage. Nach übereinstimmender Einschätzung von DMB, DGB, den Sozialverbänden, der Wohnungswirtschaft und der Städte müssen jährlich mindestens 400.000 Wohnungen neu gebaut werden, um mittelfristig der Nachfrage gerecht zu werden und das Wohnungsdefizit schrittweise abzubauen.

Tatsächlich liegen die Fertigstellungszahlen deutlich unter den oben genannten Zielvorgaben. 2017 wurden 285.000 Wohnungen fertiggestellt, 2016 waren es 277.000. Insbesondere bezahlbare Wohnungen, das heißt Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment, fehlen. Nur etwa die Hälfte der neu gebauten Wohnungen befindet sich in Mehrfamilienhäusern, ein Großteil von ihnen sind aber teure Eigentumswohnungen. Der Neubau von Sozialwohnungen schafft bisher keine Entlastung auf den Wohnungsmärkten. Im Gegenteil: Während einerseits für etwa 50.000 bis 60.000 Sozialwohnungen jährlich die Bindungen auslaufen, wurden 2017 nur 26.321 Sozialwohnungen neu gebaut, 2016 waren es 24.450. In der Folge schrumpfen schon seit Jahren die Sozialwohnungsbestände, das heißt, es gibt ein immer geringer werdendes Wohnungsangebot für einkommensschwächere Haushalte.

II. Ziele und Maßnahmen der Bundesregierung

Ziel der Bundesregierung ist laut Koalitionsvertrag der Bau von 1,5 Millionen neuen Wohnungen in dieser Legislaturperiode. Die hierzu von der Bundesregierung gestartete Wohnungsbauoffensive sieht unter anderem ein Baukindergeld vor, Zahlungen für den sozialen Wohnungsbau und steuerliche Erleichterungen für den Mietwohnungsneubau.

Baukindergeld: Ob der Wohnungsneubau durch das Baukindergeld tatsächlich zusätzlich angekurbelt wird, bezweifelt nicht nur der Deutsche Mieterbund. Zahlreiche Organisationen, Verbände und Wissenschaftler befürchten erhebliche Mitnahmeeffekte. Zusätzlicher Neubau würde allenfalls in ländlichen Regionen generiert werden - da, wo Bauen bezahlbar ist, Neubau aber nicht zusätzlich gefördert werden muss. In Städten - da, wo der Bedarf am größten ist - werde aber nicht neu gebaut, sondern gekauft. Durch den Kauf bestehender oder umgewandelter Eigentumswohnungen entstehen aber keine neuen Wohnungen. Die Wohnungsmärkte werden nicht entlastet, dagegen drohen Preissteigerungen.

Sozialer Wohnungsbau: Positiv bewertet der Deutsche Mieterbund die Pläne der Bundesregierung, auch über das Jahr 2019 hinaus Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau zu übernehmen. Die hierzu notwendige Grundgesetzänderung wird unterstützt.

Aus den oben genannten Zahlen folgt, dass sich die Fertigstellungen im sozialen Wohnungsbau verdoppeln müssten, um ein weiteres Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu verhindern. Um die Bestände mittelfristig wieder wachsen zu lassen, um den Schwund allein der letzten zehn Jahre auszugleichen, sind 80.000 bis 100.000 neue Sozialwohnungen pro Jahr notwendig. Das kann aber nur gelingen, wenn die Länder und auch der Bund ihre finanziellen Anstrengungen verdreifachen bzw. vervierfachen. Tatsächlich leistet der Bund in den Jahren 2018 und 2019 Kompensationszahlungen jeweils in Höhe von 1,5 Milliarden Euro. 2020 und 2021 sollen es jeweils 1 Milliarde Euro sein. Das bedeutet, die Kompensationszahlungen steigen nicht, sie sinken. Für die Hoffnung, ein weiteres Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen bzw. 80.000 bis 100.000 neue Sozialwohnungen zu bauen, gibt es keine Grundlage.

Steuerliche Förderung: Forderungen der Verbände der Bau- und Immobilienwirtschaft, die reguläre Abschreibung im Wohnungsbau von 2 auf 3 Prozent bzw. sogar 4 Prozent anzuheben, werden von der Bundesregierung nicht aufgegriffen. Stattdessen ist die Einführung einer Sonderabschreibung in § 7b EStG geplant.

III. Inhalt des Gesetzentwurfes

Über einen neuen § 7b EStG soll der Mietwohnungsneubau durch die zeitlich befristete Einführung einer Sonderabschreibung gefördert werden.

Neben der regulären 2-prozentigen Abschreibung soll es eine auf 4 Jahre befristete Sonderabschreibung von jährlich 5 Prozent geben. Danach könnte ein Investor in den ersten vier Jahren 28 Prozent der förderfähigen Anschaffungs- und Herstellungskosten steuerlich geltend machen. Voraussetzung ist, dass die Anschaffungs- und Herstellungskosten 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Grundlage für die Sonderabschreibung sollen maximal 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sein. Die neu hergestellte Wohnung muss mindestens 10 Jahre vermietet werden. Die Sonder-AfA soll bundesweit gelten, aber nur zeitlich befristet, vom 31. August 2018 bis zum 31. Dezember 2021.

IV. Ziel des Gesetzentwurfes

Mit dem Gesetzentwurf sollen steuerliche Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment gesetzt werden. Die Maßnahme zielt vorwiegend auf private Investoren ab, sich verstärkt im bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu engagieren.

V. Bewertung des Gesetzentwurfes

Der Deutsche Mieterbund unterstützt die im vorliegenden Gesetzentwurf genannte Zielsetzung. Es gibt einen eklatanten Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Steuerliche Fördermaßnahmen mit dem Ziel, bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu schaffen, sind richtig und ein wichtiger Baustein für die angekündigte Wohnungsbauoffensive. Das Ziel ist jedoch mit dem vorliegenden Gesetzentwurf nicht zu erreichen:

1. Der Gesetzentwurf sieht keine Mietobergrenze vor. Damit kann nicht sichergestellt werden, dass die steuerlich geförderten Mietwohnungen nach Fertigstellung

tatsächlich im bezahlbaren Mietsegment angeboten werden. Auf diese Problematik hat der Deutsche Mieterbund bereits bei der Diskussion des gleichlautenden Gesetzentwurfes in der letzten Legislaturperiode hingewiesen. Eine Mietobergrenze für den steuerlich geförderten Mietwohnungsneubau ist zwingend erforderlich. Diese Mietobergrenze könnte sich beispielsweise an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren. Ohne Mietobergrenze werden Bauherren und Investoren die Sonderabschreibung gern in Anspruch nehmen. Da sie aber zu keiner Gegenleistung verpflichtet sind, werden sie nach Fertigstellung der Wohnungen die aktuellen Neubaupreise und Marktmieten fordern. Warum sollten sie die Wohnungen zu einem niedrigeren Preis im bezahlbaren Mietsegment anbieten, wenn der Markt deutlich mehr hergibt?

Die offensichtlich hinter dem Gesetzentwurf stehende Gleichung, niedrigere Baukosten führten automatisch zu niedrigeren Mieten, geht nicht auf. Ohne Mietobergrenze wird es kein zusätzliches Angebot im bezahlbaren Mietwohnungsneubau geben, das Ziel des Gesetzgebers, der Zweck der Sonderabschreibung, wird verfehlt.

2. Durch die zeitliche Befristung der Sonderabschreibung drohen Vorzieheffekte bzw. ein Neubau-Strohfeuer. Die Bauwirtschaft benötigt verlässliche und langfristige Rahmenbedingungen, um die notwendigen personellen und sachlichen Baukapazitäten zu schaffen. Eine kurzfristige, möglicherweise überhöhte Nachfrage nach Bauleistungen treibt die Preise weiter in die Höhe, führt aber zu keiner Ausweitung der Baukapazitäten.
3. Die Obergrenze für die Herstellungskosten in Verbindung mit der geplanten bundesweiten Geltung der steuerlichen Förderung birgt die Gefahr, dass neue Wohnungen nicht an den Standorten entstehen, an denen sie am dringendsten benötigt werden, sondern dort, wo die Vorgaben der Steuerförderung am ehesten zu erfüllen sind.

Fazit: Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes besteht erheblicher Nachbesserungsbedarf. Vor allem sind Mietobergrenzen notwendig, wenn bezahlbare Mietwohnungen im mittleren Mietpreissegment geschaffen werden sollen.

Berlin, den 14.11.2018

Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages

am 19. November 2018

Entwurf eines Änderungsantrages der Fraktionen CDU, CSU und SPD:

Änderung der Steuerbefreiung für Wohnungsgenossenschaften und -vereine in § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG beim Betrieb von Mieterstromanlagen

I. Vorbemerkung

Mit dem Gesetz zur Förderung von Mieterstrom von Juli 2017 sollte der Ausbau erneuerbarer Energie bzw. der Solarenergie auf Wohngebäuden, das heißt in den Städten, im Mehrfamilienhaus- und Mietwohnungsbereich, vorangetrieben werden.

Das Gesetz versprach: „Mieterstrom lohnt sich - für Mieter und Vermieter“. Das Potenzial für Mieterstrom wurde, gestützt auf eine Prognos-Studie, mit bis zu 3,8 Millionen angegeben.

Gut ein Jahr später fällt eine erste Bilanz ernüchternd aus. Nach Inkrafttreten des Gesetzes wurden nur 139 Anlagen bei der Bundesnetzagentur registriert.

Die Gründe hierfür sind vielfältig. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes, des Verbraucherzentrale Bundesverbands, der Wohnungswirtschaft, der Energieagenturen und vieler Umweltverbände sind deutliche Nachbesserungen bei diesem Mieterstrom-Gesetz erforderlich, damit das Ziel, die Energiewende mit einer dezentralen Stromerzeugung in die Städte zu tragen, erreicht werden kann:

- Die Ungleichbehandlung von erneuerbarem Eigenstrom-Verbrauch und Mieterstrom-Verbrauch muss ein Ende haben. Das bedeutet, der Mieterstrom-Zuschlag ist anzuheben oder die EEG-Umlage muss auch auf Mieterstrom entfallen.
- Lokalstrom ist zu stärken, das heißt, Mieterstrom muss auch für kleinere Mehrfamilienhäuser attraktiver werden. Hier sind Bagatellgrenzen einzuführen.
- Die Definition des „räumlichen Zusammenhangs“ ist weiter zu fassen, Quartierslösungen müssen möglich werden.
- Steuerliche Hemmnisse sind abzubauen. Die Erzeugung und der Verbrauch von Strom dürfen nicht mehr oder weniger automatisch zum Verlust der Gewerbesteuerfreiheit bzw. der Körperschaftssteuerbefreiung führen.

II. Ziel und Inhalt des Änderungsantrages

Einnahmen aus der Wohnungsvermietung sind für Genossenschaften steuerfrei. Für sonstige Einnahmen einer Genossenschaft gilt diese Steuerbefreiung nur, wenn die Einnahmen höchstens 10 Prozent der Gesamteinnahmen ausmachen. Wird diese Grenze überschritten, entfällt die Steuerbefreiung insgesamt für die Genossenschaft. Jetzt soll die Obergrenze für diese übrigen Einnahmen auf 20 Prozent angehoben werden, wenn die Überschreitung der 10-Prozent-Grenze darauf beruht, dass die Genossenschaft Strom aus einer Mieterstromanlage liefert.

III. Bewertung des Änderungsantrages

Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt den Änderungsantrag, mit dem steuerliche Hemmnisse bei Mieterstrom-Modellen für Wohnungsgenossenschaften abgebaut werden sollen. Damit wird eine Forderung des Deutschen Mieterbundes und der oben genannten Organisationen aufgegriffen. Das ist ein erster Schritt, um die bestehende Rechtslage bei Mieterstrom zu verbessern.

Nicht nachvollziehbar ist für uns aber, dass die ähnlich gelagerte Gewerbesteuer-Problematik für Wohnungsunternehmen nicht entsprechend gelöst wird.

Zur prüfen ist auch, ob und inwieweit nicht auch die Stromerzeugung aus Kraft-Wärme-Kopplung unter Mieterstrom gefasst und die vorgesehene Steuerprivilegierung auch hierauf erstreckt werden kann.

Unverständlich ist aus Sicht des Deutschen Mieterbundes, dass mit dem vorliegenden Änderungsantrag einerseits der Versuch gestartet wird, Hemmnisse bei Mieterstrom-Modellen abzubauen und die bestehenden Regelungen zum Mieterstrom zu verbessern. Andererseits will die Bundesregierung bzw. wollen CSU, CSU und SPD zeitgleich mit einem Energiesammelgesetz die Einspeisevergütung für Solaranlagen mit einer Größe von über 40 kW deutlich absenken. Da der Mieterstrom-Zuschlag an die Einspeisevergütung gekoppelt ist, dürfte das das Ende für viele Mieterstrom-Projekte bzw. für die Planung entsprechender Projekte bedeuten.

Unabhängig von der Körperschaftsteuer-Frage muss sich die Bundesregierung, müssen sich die Koalitionsparteien entscheiden, ob sie die Energiewende in die Städte tragen und die dezentrale Stromerzeugung und damit Mieterstrom-Projekte vorantreiben wollen oder nicht.

Verband der steuerberatenden und
wirtschaftsprüfenden Berufe



DEUTSCHER STEUERBERATERVERBAND e.V. · Littenstraße 10 · 10179 Berlin

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-wohnummobilen.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.

Stellungnahme anlässlich
der öffentlichen Anhörung des Finanzausschuss
des Deutschen Bundestages am 19. November 2018 zum

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus
Bundestagsdrucksache 19/4949

Dr. Claus Michelsen, Leiter Abteilung Konjunkturpolitik des DIW Berlin



Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V. (DIW Berlin)
Mohrenstraße 58
10117 Berlin

Dr. Claus Michelsen
Leiter der Abteilung Konjunkturpolitik
DIW Berlin
Telefon: 030 / 89789 458
Fax: 030 / 89789 102
E-Mail: cmichelsen@diw.de

Berlin, den 14. November 2018

Zusammenfassung

Die geplanten Sonderabschreibungen sind Teil der Wohnungsbauoffensive der Bundesregierung, deren Ziel die Fertigstellung von 1,5 Millionen Wohnungen in der laufenden Legislaturperiode ist. Die Sonderabschreibungen sollen zusätzliche Investitionen in den Mietwohnungsbau anreizen und darüber hinaus Impulse für den Bau „bezahlbarer“ Wohnungen geben. Zusätzlich zu der linearen AfA von zwei Prozent ermöglicht der Gesetzentwurf Abschreibungen von jährlich fünf Prozent für den Zeitraum von vier Jahren. Die Sonderabschreibungen richten sich an Vorhaben, die zwischen dem 31.8.2018 und dem 1.1.2022 genehmigt oder angezeigt wurden. Zudem sollen nur die Vorhaben unterstützt werden, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3 000 Euro je Quadratmeter nicht überschreiten. Die Sonderabschreibungen werden für Kosten bis zu einer Höhe von 2 000 Euro je Quadratmeter gewährt. Gefördert werden sollen sowohl Neubauvorhaben, als auch Vorhaben im Bestand. Eine räumliche Beschränkung ist nicht vorgesehen.

Grundsätzlich ist die Zielstellung des Vorhabens zu begrüßen, denn gerade in den Ballungsräumen fehlen Mietwohnungen, insbesondere im mittleren bis niedrigen Preissegment. Dies führt vor allem bei den Bezieherinnen und Beziehern von niedrigen Einkommen zu erheblich gestiegenen Kosten des Wohnens (Vgl. Dustmann u. a., 2018). Allerdings bestehen erhebliche Zweifel daran, ob dieses Instrument in der derzeitigen Ausgestaltung

- zusätzliche Neubauinvestitionen dort anreizt, wo sie nachgefragt werden,
- Lenkungseffekte in den Bau von Wohnungen im mittleren Qualitätssegment und darunter entfaltet, sowie
- zusätzlichen Wohnraum zu „bezahlbaren“ Mieten schafft.

Gleichzeitig ist zu befürchten, dass die Maßnahme mit

- hohen Mitnahmeeffekten,
- weiter steigenden Bau- und Immobilienpreisen, sowie
- räumlichen Fehlentwicklungen

verbunden ist. Einige dieser Aspekte können mit Änderungen im Entwurf geheilt werden. Anderen ist nur mit zusätzlichen Maßnahmen zu begegnen, insbesondere mit größeren Anstrengungen bebaubare Flächen zu aktivieren.

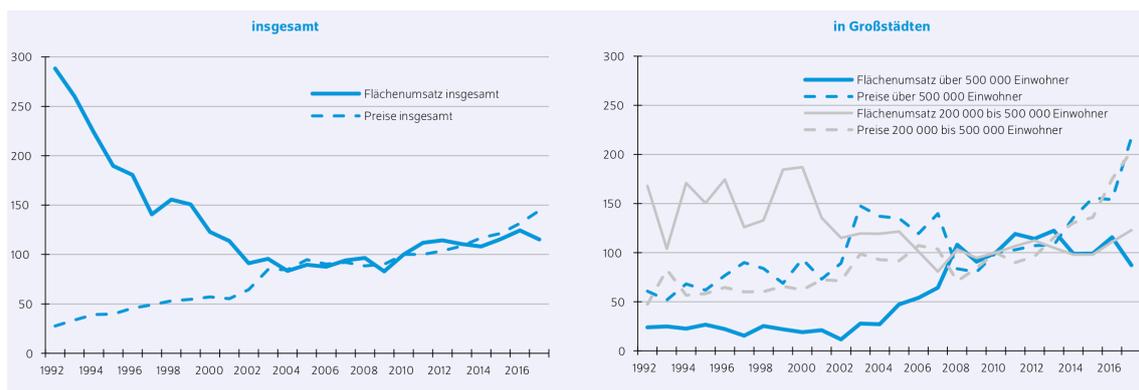
Grundsätzlich sind Investitionsanreize – insbesondere globale Anreize wie Sonderabschreibungen – dann sinnvoll, wenn eine allgemeine Investitionszurückhaltung besteht, Investitionen aber dringend benötigt werden. Zwar mangelt es in angespannten Wohnungsmärkten an Wohnraum, allerdings fehlen weder Investoren, noch fehlt notwendiges Kapital für die Finanzierung. Dies zeigen deutlich steigende Immobilienpreise, erheblich anziehende Preise für Bauleistungen bei gleichzeitig nach wie vor niedrigen Zinsen und hoher Bereitschaft der Banken, Immobilieninvestitionen zu finanzieren. Schon deshalb sind hohe Mitnahmeeffekte bei einer weit gefassten steuerlichen Förderung wahrscheinlich. Sonderabschreibungen können aber einen Beitrag zur Beseitigung der Wohnraumknappheit leisten, wenn die Regelungen hinreichend präzise Anreize für bislang untätige Investoren enthalten. Die eindeutige Bewertung der Wirksamkeit einer Sonder-AfA ist allerdings mit großen Schwierigkeiten verbunden, da die kontrafaktischen Entwicklungen ohne ent-

sprechende Eingriffe in der Regel nicht bekannt sind. Belastbare empirische Studien zur kausalen Wirkung von Sonderabschreibungen auf die Bautätigkeit liegen nicht vor. Die Effekte können somit nur auf Grundlage von Plausibilitätsüberlegungen beurteilt werden.

Neubauimpuls auf dem Land – Preistreiber in der Stadt

Steuerliche Anreize wurden in der Vergangenheit mehrfach genutzt, um die Bautätigkeit anzuregen. Die Erfahrungen sind dabei gemischt: zwar wurden Investitionen sichtbar ausgeweitet – weitgehend herrscht aber Einigkeit in der Literatur, dass die Anreize zu erheblichen Fehlallokationen geführt haben und wenig zielgenau bei der Lösung der eigentlichen Probleme waren. Prominentes Negativbeispiel ist die Investitionsförderung in den 1990er Jahren in den neuen Ländern, die auch noch Jahre später erhebliche Probleme in der Stadtentwicklungspolitik verursachte, im Ergebnis sogar zum geförderten Abriss von Wohnungen geführt hat (vgl. bspw. Dohse u. a., 2002; Michelsen und Weiß, 2010). Diese Fehlentwicklungen sind Resultat einer weit gefassten Förderung, ohne räumliche oder sachliche Einschränkung. Ähnliches ist auch für die vorgeschlagene Sonder-AfA zu erwarten, der eine Fokussierung fehlt, sondern deutschlandweit Neubauten und Bestandserweiterungen bis zu einem einheitlichen Schwellenwert begünstigt. Die Deckelung bei den Herstellungskosten bzw. Anschaffungskosten liegt bei 3 000 Euro je Quadratmeter. Unberücksichtigt bleibt das große regionale Preis- bzw. Kostengefälle: in den Städten ist der Immobilienerwerb relativ teuer – in ländlichen Regionen ist das Niveau und die Teuerung eher moderat (vgl. Abb. 1). Hinzu kommt, dass in die Renditeberechnung einer Immobilieninvestition auch der Bodenwert Eingang findet. Und so steigt die Förderrendite, je geringer der Bodenwert ist.

Abbildung 1: Baulandumsätze und Preise nach Städtetypen



Index 2010=100

Quelle: Gemeinschaftsdiagnose (2018); Statistische Ämter d. Bundes & der Länder.

Im Ergebnis führt dies dazu, dass der Förderimpuls umso größer wird, je niedriger die Bodenpreise sind. Denn abgeschrieben wird im Sinne des §7b EStG der Gebäudewert, nicht aber der Bodenwert. Im ländlichen Raum, dort wo Flächen reichlich vorhanden und deren Preise moderat sind, setzt die Förderung so einen Anreiz

mehr und zudem tendenziell teurer zu bauen, sofern die Obergrenze der Förderung noch nicht erreicht wurde.

In den Städten – dort wo hingegen die Knappheit groß ist und die Baulandpreise bei stagnierenden Flächenumsätzen bereits stark angezogen haben – ist es unwahrscheinlich, dass die Förderung zusätzlichen Neubau auf unbebauten Flächen anreizt. Dort gibt es ausreichend viele Investoren, um Wohnraum auf ein und der selben Fläche zu entwickeln. Wahrscheinlich ist, dass eine zusätzliche Förderung dort in weiter steigenden Bodenpreisen Niederschlag findet.

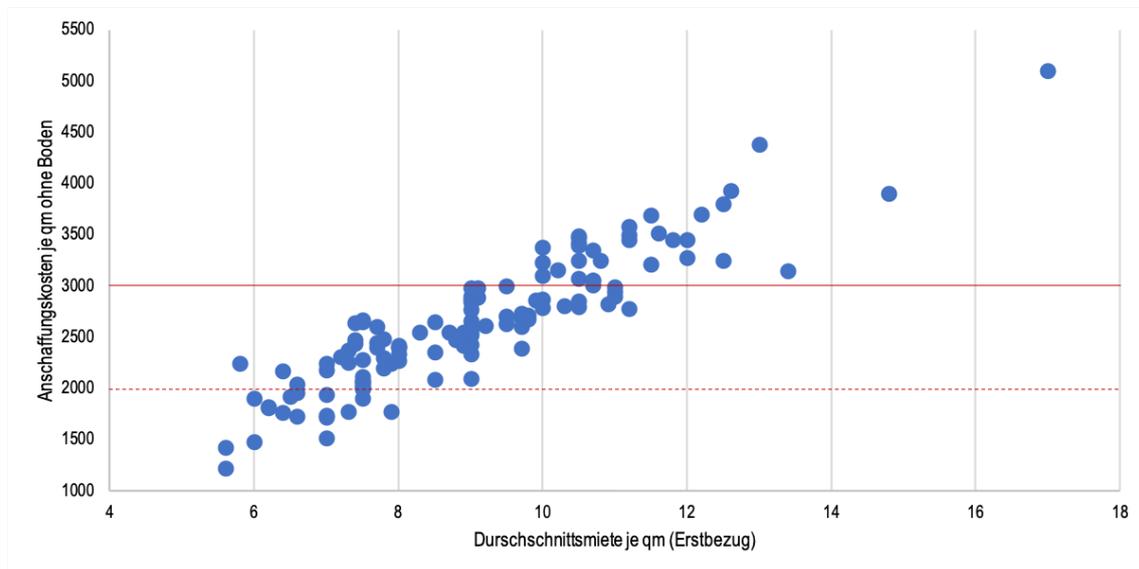
Ein Impuls könnte allerdings eine Förderung von Bestandsmaßnahmen ausgehen: die Potentiale der Nachverdichtung sind bislang nicht ausgeschöpft (Baba u. a., 2016). Diese Art der Angebotsausweitung hat neben der rein quantitativen Vergrößerung des Gebäudebestands auch den Vorteil, dass das Angebot dort geschaffen wird, wo die Nachfrage besonders hoch ist; zudem fällt die Notwendigkeit des Grunderwerbs weg. Auf diese Weise könne Investoren gewonnen werden, die bisher nicht aktiv waren bzw. nicht zum Zuge kamen, und die zudem nicht den teuren Grunderwerb in die Kalkulation ihrer Mieten einbeziehen müssen.

Wenig Lenkung der Bautätigkeit in das „bezahlbare“ Preissegment

Ein zweites Ziel der Förderung ist – neben der vermehrten Bautätigkeit – die Lenkung der Investitionen hin zu mehr Wohnungsbau im „bezahlbaren“ Preissegment. Dies soll die Begrenzung der Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten gewährleisten. Im Sinne des Gesetzentwurfs sind die Herstellungs- bzw. die Anschaffungskosten als die abschreibungsfähigen Kosten definiert. Der Wert von Grund und Boden ist daher abzuziehen. Grundsätzlich gilt, dass, sofern die Förderung einen lenkenden Effekt entfaltet, Investitionen von Bauten niedrigerer Qualität angeschoben werden und so Wohnungen an den Markt gebracht werden, die geringere Marktmieten erwirtschaften.

Die Obergrenzen erscheinen gemessen an den Anschaffungskosten in vielen der größten 127 Städte Deutschlands relativ hoch angesetzt; in einigen anderen Städten liegen die mittleren Quadratmeterpreise über den Schwellenwerten. Im Durchschnitt aller Städte liegen die Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche bei 2 650 Euro (2016, vgl. Abb. 2), also nahe dem, was als Obergrenze der Förderung vorgesehen ist. Der Lenkungseffekt für ein repräsentatives Wohnungsbauprojekt dürfte daher vergleichsweise gering ausfallen. Eine weitere Anhebung der Grenzen, wie vom Bundesrat gefordert, erscheint vor diesem Hintergrund wenig sinnvoll. Dies gilt um so mehr für die ländlichen Kreise, in denen die Obergrenzen in den allermeisten Fällen deutlich unterschritten werden dürften.

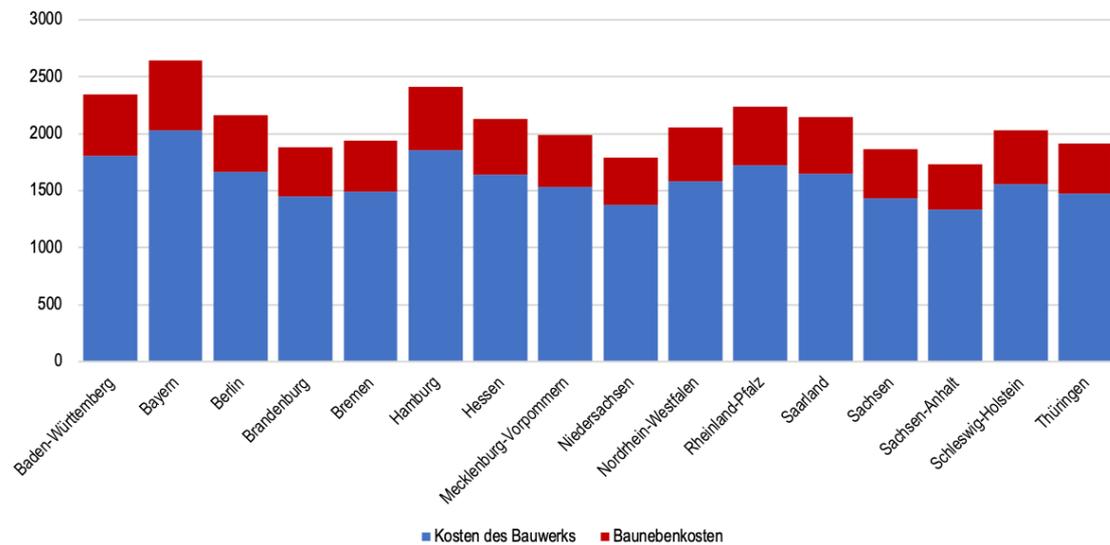
Abbildung 2: Immobilienpreise und Mieten in 127 Großstädten (2016)



in Euro

Quelle: bulwiengesa, Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung 3: Herstellungskosten (2017)



in Euro

Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnungen des DIW Berlin.

Zu ähnlichen Einschätzungen gelangt man, legt man die Herstellungskosten zugrunde: Hierzu können überschlägig die veranschlagten Kosten des Bauwerks aus den Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser und ein Aufschlag von 33% für Baunebenkosten und Außenanlagen im jeweiligen Land zugrunde gelegt werden. Auch hier zeigt sich, dass ein durchschnittliches Bauvorhaben nur selten Gefahr

läuft, die Grenze der Förderfähigkeit zu überschreiten. Daher ist auch in diesem Zusammenhang zu vermuten, dass ein Lenkungseffekt eher gering ausfällt. Grundsätzlich ist dabei anzumerken, dass eine räumlich undifferenzierte Orientierung an den Gesamtkosten des Immobilienerwerbs, zu regional erheblichen Unterschieden des Förderimpulses führt. Das bedeutet, dass in Regionen mit niedrigen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten Gebäude eine höhere Qualität gefördert wird als in Regionen mit höheren Bodenpreisen. Prinzipiell erscheint es sinnvoller, die Förderung an den regionalen veranschlagten bzw. realisierten Baukosten zu orientieren und entsprechende Grenzen daran zu orientieren. Damit kann eine Lenkung in ein bestimmtes Qualitätssegment besser erreicht werden.

Konjunkturelle Lage: Bauwirtschaft arbeitet an der Kapazitätsgrenze

Die Bauwirtschaft erlebt derzeit einen Boom, der im vereinigten Deutschland kein Vorbild hat. Die Baufertigstellungen liegen zwar insgesamt noch weit unter den Zahlen der 1990er Jahre (vgl. Abb. 4); die Stimmung der Unternehmen ist aber ausgesprochen gut (vgl. Abb. 5) und die Nachfrage nach Bauleistungen ist gemessen an den verfügbaren Produktionskapazitäten äußerst hoch. Insbesondere im Wohnungsbau kommen die Unternehmen kaum nach, die eingehenden Aufträge abzuarbeiten (vgl. Abb. 6). Dabei operiert die Bauwirtschaft an der Kapazitätsgrenze (vgl. Abb. 5). In diesem konjunkturellen Umfeld sind zusätzliche Nachfragestimuli kapazitätsbedingt kaum zu absorbieren. Erschwert wird dies durch die zeitliche Befristung der Förderung: Bauunternehmen rechnen tendenziell mit einem Strohhalm, was zusätzliche Kapazitätsausweitungen eher unwahrscheinlich erscheinen lässt (Gemeinschaftsdiagnose, 2018; Sachverständigenrat zur Begutachtung der Gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, 2018).

In derartigen konjunkturellen Situationen, in denen einerseits die Kapazitäten stark ausgelastet sind, andererseits die Material- und Arbeitskosten sichtbar ansteigen (vgl. Abb. 7), dürfte die zusätzliche Nachfrage den Preisauftrieb – der zuletzt bspw. im Bereich der Rohbauarbeiten so stark war wie seit Mitte der 1990er Jahre nicht mehr beobachtet (vgl. Abb. 8) – weiter verstärken. Die gestiegenen Preise führen dann dazu, dass die realen Effekte der Förderung deutlich geringer ausfallen.

Aber nicht nur die Bauwirtschaft ist stark ausgelastet, bzw. verfügt nicht mehr über die Produktionskapazitäten früherer Jahre. Auch die öffentliche Hand hat in den vergangenen Jahren erheblich an Personal vor allem in den kommunalen Bauämtern gespart (Gornig und Michelsen, 2017), sodass Antrags- und Planungsprozesse mittlerweile erheblich länger brauchen.

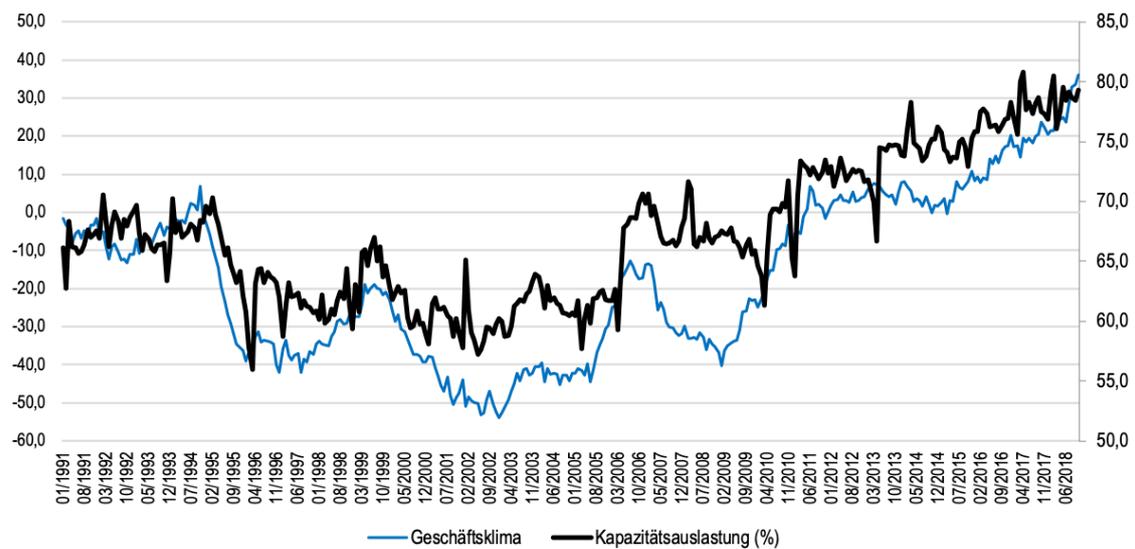
Abbildung 4: Baufertigstellungen und Sozialwohnungsbestand



Anzahl der Wohneinheiten

Quelle: Gemeinschaftsdiagnose (2018); Statistische Ämter d. Bundes & der Länder.

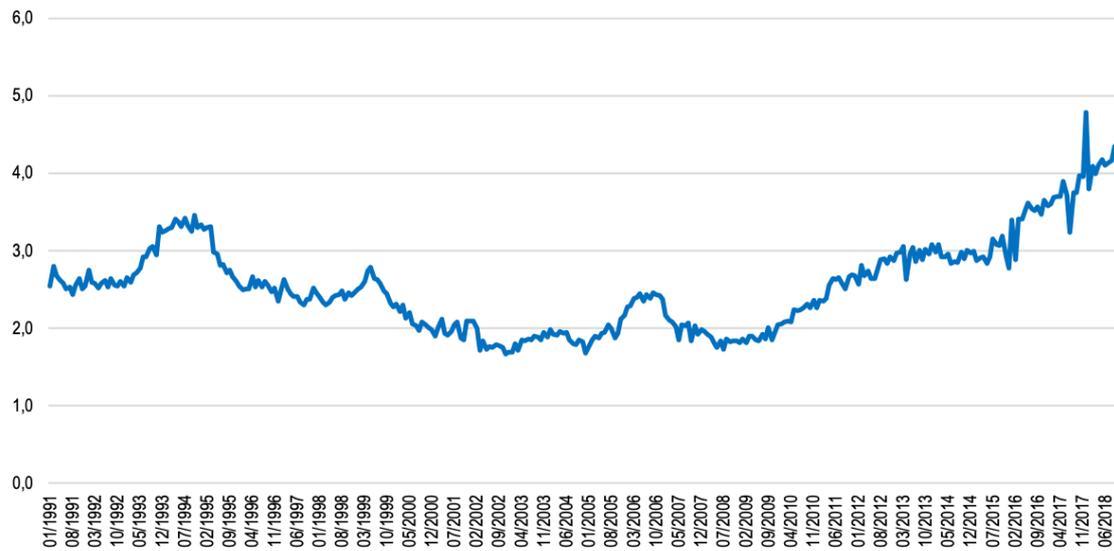
Abbildung 5: Geschäftsklima & Auslastung im Wohnungsbau



Saldo positiver und negativer Antworten

Quelle: ifo Institut.

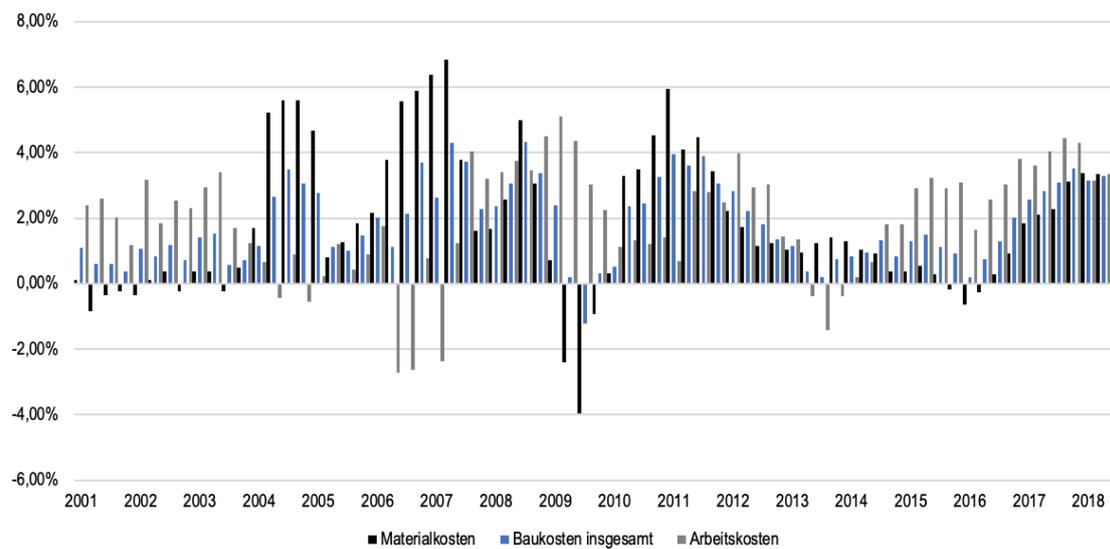
Abbildung 6: Auftragsreichweite im Wohnungsbau



Bestand in Monaten

Quelle: ifo Institut.

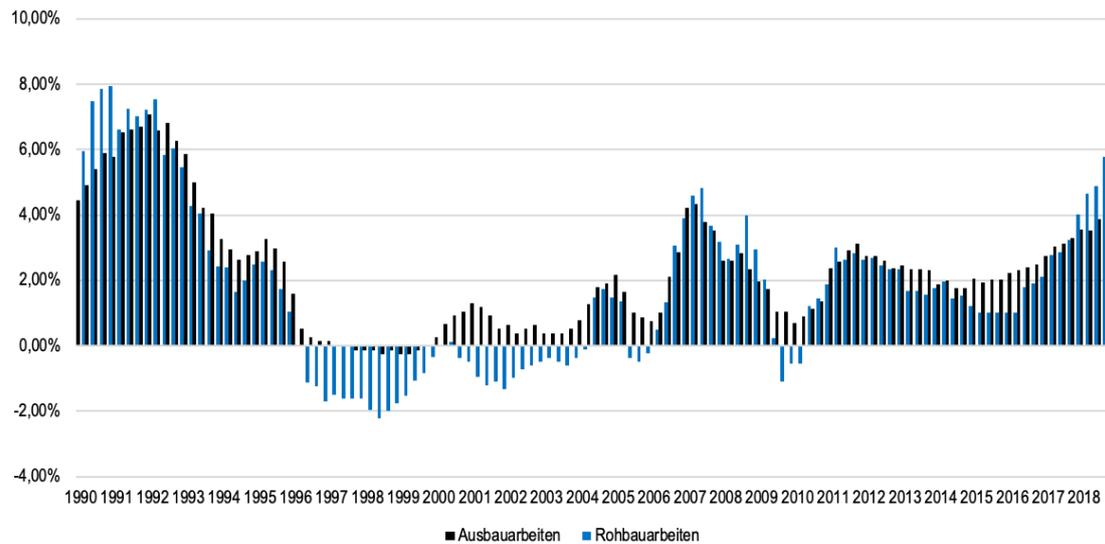
Abbildung 7: Baukosten im Wohnungsbau



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %

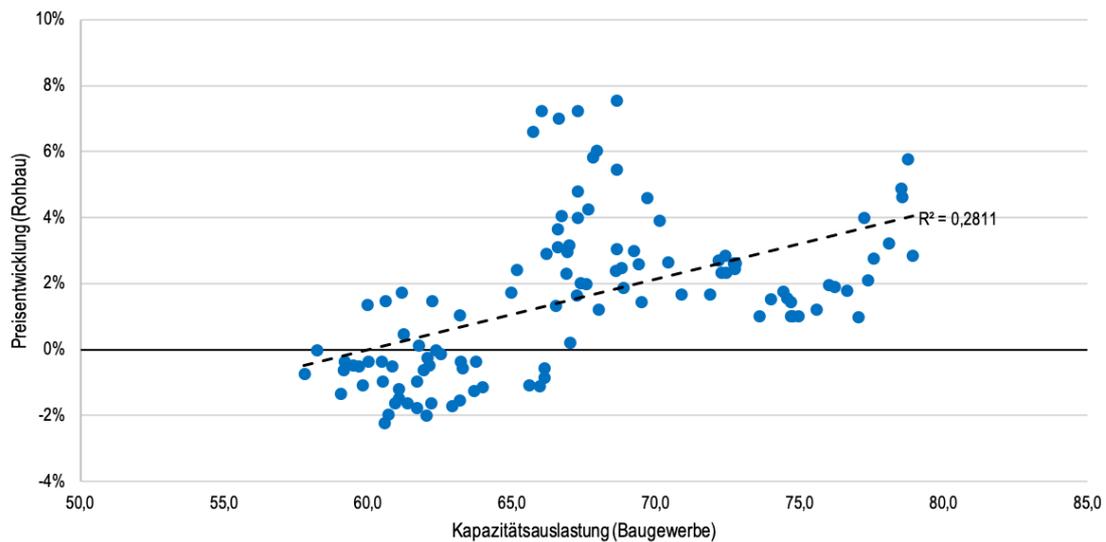
Quelle: Statistisches Bundesamt.

Abbildung 8: Preisentwicklung im Hochbau



Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
Quelle: Statistisches Bundesamt.

Abbildung 9: Preisentwicklung und Kapazitätsauslastung



Veränderung gegenüber dem Vorjahr, Auslastung in %,
Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnungen des DIW Berlin.

Bewertung und Schlussfolgerungen

Die Förderung des Wohnungsbaus ist angesichts der stark steigenden Mieten ein nachvollziehbares Anliegen. Nach wie vor mangelt es auf dem Wohnungsmarkt aber nicht an Investoren. Die Preise für Immobilien sind weiter gestiegen, auch die

Preise für Bauland haben in den Städten zugelegt. Die Umsätze baureifen Lands und die Preisentwicklung legen nahe, dass es nicht an Nachfrage fehlt, sondern an Investitionsmöglichkeiten.

Mitnahmeeffekte

Eine weit gefasste Sonder-AfA wird den eigentlichen Engpass – fehlende Bauflächen für den Neubau – nicht ändern. Vielmehr sind Mitnahmeeffekte zu erwarten, da die Flächen ohnehin bebaut und lediglich ein Investor durch einen anderen ersetzt würde. Zudem begünstigt die Förderung aufgrund des langen Planungsvorlaufs bereits jetzt in der Pipeline befindliche Projekte.

Preiseffekte

Ein später folgender Nachfrageimpuls könnte in der derzeitigen konjunkturellen Lage sogar kontraproduktiv sein, wenn damit der Preisaufrtrieb für Bauleistungen weiter angeschoben wird. Auch die Knappheit beim Bauland lässt erwarten, dass zusätzliche Nachfrage zumindest in den Ballungszentren dem bereits jetzt kräftigen Preisaufrtrieb weiter anschiebt.

Fehllenkungen und fehlende Lenkung

Die Förderung soll bundesweit mit festen Obergrenzen für die Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten gelten. Dies führt dazu, dass die Förderung auch in Regionen gewährt wird, in denen offensichtlich kein Wohnungsmangel besteht und die weit ab der Zentren liegen, die sie möglicherweise entlasten könnten. Zudem entfaltet die Förderung dort kontraproduktive Anreize: denn dort, wo die Bodenpreise nicht ins Gewicht fallen, ist die Förderrendite insgesamt höher und damit der Anreiz, mehr in die abschreibungsfähigen Kosten der Gebäude zu investieren. Es wird also nicht der Effekt erzielt, dass Wohnungen im unteren Preissegment zugebaut werden, sondern vielmehr die Tendenz teurerer Wohnungen zu errichten gestärkt wird. Auch in den Städten liegen die Anschaffungskosten häufig und die Herstellungskosten sehr wahrscheinlich im Durchschnitt nahe oder unter der gesetzten Obergrenze von 3 000 Euro. Hier dürften die Lenkungseffekte für große Teile des Markts gering bleiben. Zudem ist festzuhalten, dass Gebäude mit Herstellungskosten von 3 000 Euro je Quadratmeter bei einem derzeit marktüblichen Vervielfältiger von 25 Jahresbruttokaltmieten einen monatlichen Mietzins von 10 Euro je Quadratmeter erfordern bzw. am Markt erwirtschaften. Eine Anhebung der Grenze auf 4 000 Euro, wie vom Bundesrat vorgeschlagen, hätte zur Folge, dass die dann marktübliche Miete bei 13,33 Euro läge. Ob dies das Angebot im bezahlbaren Wohnungen stärkt, ist davon abhängig, wie gut Umzugsketten und Sickereffekte funktionieren. Ein empirischer Nachweis über das Funktionieren dieser Mechanismen steht noch aus.

Nachverdichtung kann einen Beitrag leisten

Die Einbeziehung von Bauprojekten im Bestand erscheint sehr sinnvoll, da auf diese Weise zusätzliche Investoren und Flächen aktiviert werden. Auch ist die Chance bei derartigen Projekten höher, Wohnungsbau im „bezahlbaren“ Segment zu fördern. Schließlich fällt bei diesen Vorhaben der häufig sehr teure Grunderwerb weg. Alles in allem ist die beabsichtigte Einführung einer Sonder-AfA in der derzeitigen

Form nur bedingt geeignet, das Ziel, „bezahlbaren“ Wohnraum in Regionen mit Wohnungsknappheit zu schaffen, zu erreichen. Auch aus konjunktureller Sicht ist ein weit gefasster Investitionsanreiz nicht zu rechtfertigen.

Änderungsvorschläge

Es gibt allerdings Möglichkeiten, die intendierte Wirkung zu verstärken. Hierzu zählen die folgenden Aspekte:

1. Konzentration auf Nachverdichtung

Ein zentrales Problem sind fehlende Flächen für Neubauten. Ohne diese Flächen dürften kaum zusätzliche neue Wohnungen auf den Markt gebracht werden, zumal auch der Lenkungseffekt in der derzeitigen Fassung des Gesetzes wahrscheinlich vergleichsweise gering ist. Zielgerichteter ist daher eine ausschließliche Förderung von Maßnahmen im Bestand und das Füllen von Baulücken. Die Förderung könnte zudem an die Förderkulisse bestimmter Stadtentwicklungsgebiete geknüpft werden, um Kommunen die Möglichkeit zur Steuerung der Bautätigkeit zu geben, bspw. wenn bestimmte Infrastrukturen in Teilen der Stadt bereits stark ausgelastet sind. Dies würde auch den Impuls der Förderung verringern, was in Anbetracht der ausgelasteten Kapazitäten der Bauwirtschaft sinnvoll erscheint.

2. Zuschuss statt Abschreibungen

Anstelle der Abschreibungen kann es gerade bei Bestandsmaßnahmen vorteilhaft sein, Zuschüsse oder auch Kreditabsicherungen als Eigenkapitaläquivalent zu gewähren. Dies ist in den Fällen vorteilhaft, in denen zwar Investitionsbereitschaft besteht, die Eigenkapitalausstattung aber nicht ausreicht, um zu investieren. Dies dürfte bei Bestandsvorhaben häufiger der Fall sein, insbesondere dann, wenn der Erwerb der Immobilie erst in jüngerer Zeit erfolgt ist.

3. Orientierung an den regionalen Kosten des Bauwerks

Dies stellt sicher, dass regionale Preis- bzw. Kostenunterschiede nicht zu unbeabsichtigten Verzerrungen führen. Dies ist um so wichtiger, wenn Bauten auf neu erschlossenen Flächen weiterhin Gegenstand der Förderung bleiben sollen. Aus der allgemeinen Statistik der Baugenehmigungen können relativ genaue Werte zu den Herstellungskosten des Bauwerks ermittelt werden, sowohl für Maßnahmen im Bestand, als auch für Neubaumaßnahmen. Eine Förderung könnte beispielsweise für die Wohnungen gewährt werden, die zu 75% der durchschnittlichen Baukosten in der jeweiligen Region errichtet wurden. Auf diese Weise werden Wohnungsbauvorhaben im mittleren bis unteren Qualitätssegments des Markts attraktiver.

4. Regionale Staffelung bzw. Absenkung der Obergrenzen

Sollte eine Orientierung an den Herstellungskosten scheitern, würde eine Absenkung der Obergrenzen den Lenkungseffekt der Förderung verstärken. Ebenfalls ist eine regionale Staffelung der Obergrenzen ratsam, um die skizzierten

Fehlanreize zu verhindern.

5. **Ausweitung des Baulandangebots und der Planungskapazitäten**

Neben den notwendigen Änderungen der Förderung, sind angebotsseitige Restriktionen zu beheben. Dies betrifft einerseits fehlendes Bauland. Andererseits gilt dies auch für Planungskapazitäten in den kommunalen Bauämtern. Ohne entsprechende Anstrengungen läuft eine Investitionsförderung ins Leere.

Literaturverzeichnis

- Baba, Ludger, Julia Kemper, F Henniges und S Papouschek (2016). "Potenziale und Rahmenbedingungen von Dachaufstockungen und Dachausbauten". In: *BBSR-Online-Publikation Nr. 08/2016*.
- Dohse, Dirk, Christiane Krieger-Boden, Birgit Sander, Rüdiger Soltwedel u. a. (2002). *Vom Mangel zum Überfluss-der ostdeutsche Wohnungsmarkt in der Subventionsfalle*. 395. Kieler Diskussionsbeiträge.
- Dustmann, Christian, Bernd Fitzenberger und Markus Zimmermann (2018). *Housing Expenditures and Income Inequality*. Technischer Bericht. Centre for Research and Analysis of Migration (CReAM), Department of Economics, University College London.
- Gemeinschaftsdiagnose (2018). *Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer*. Technischer Bericht. Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose.
- Gornig, Martin und Claus Michelsen (2017). "Kommunale Investitionsschwäche: Engpässe bei Planungs- und Baukapazitäten bremsen Städte und Gemeinden aus". In: *DIW-Wochenbericht* 84.11, Seiten 211–219.
- Michelsen, Claus und Dominik Weiß (2010). "What happened to the East German housing market? A historical perspective on the role of public funding". In: *Post-Communist Economies* 22.3, Seiten 387–409.
- Sachverständigenrat zur Begutachtung der Gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2018). *Vor wichtigen wirtschaftspolitischen Weichenstellungen. Jahresgutachten 2018/19*. Technischer Bericht. Jahresgutachten, Sachverständigenrat zur Begutachtung der Gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.



STELLUNGNAHME

Berlin, November 2018

Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

I. Vorbemerkungen

80 Prozent aller Wohnungen stehen im Eigentum privater Einzeleigentümer. Rund zwei Drittel aller Mietwohnungen in Deutschland werden von privaten Einzelvermietern angeboten. Noch interessanter mit Blick auf den vorliegenden Gesetzentwurf ist, dass ausweislich einer Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus dem Jahr 2017 mit dem Titel „Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen?“ „die Privatpersonen die weitaus bedeutendste Eigentümer- und damit auch Investorengruppe darstellen. ... Gemessen an den Privathaushalten sind die sonstigen Gruppen relativ unbedeutend.“ In der Studie heißt es weiter: „Denn trotz des hohen Anteils von privaten nicht institutionalisierten Wohnungsbesitzern überwiegt bei der Nutzung der Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern die Vermietung. Gut 70 Prozent aller Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern werden laut Zensus nicht von den Bauherren oder Käufern bewohnt, sondern vermietet.“ Objektiv betrachtet kann der Neubau bezahlbarer Mietwohnungen folglich nur forciert werden, wenn das Engagement der privaten Einzeleigentümer gestärkt wird.

II. Wohnraumknappheit | steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

Knapper Wohnraum ist bei weitem nicht in allen Regionen Deutschlands ein Problem. Es ist jedoch eines in zahlreichen Ballungsgebieten und begehrten Universitätsstädten. Haus & Grund Deutschland begrüßt es daher, dass sich die Bundesregierung in dieser Legislaturperiode in besonderer Weise dieses Problems annimmt – offenbar auch, weil es die Länder mit den Kommunen allein nicht schaffen.

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung ist schon deshalb im Grundsatz zu begrüßen, weil hiermit das Wohnraumangebot ausgeweitet werden soll. Dieser Ansatz scheint trivial zu sein – mit Blick auf die Mietpreisbremse und das jüngst vom Kabinett beschlossene Mietrechtsanpassungsgesetz ist er dies aber leider nicht. Die Mietpreisbremse verstärkt die Nachfrage nach Wohnraum und wirkt daher kontraproduktiv.

1. Höhe der Sonderabschreibung

Haus & Grund Deutschland hält die in dem Gesetzentwurf vorgesehene Höhe der Abschreibung von kumuliert 28 Prozent über vier Jahre im Hinblick auf das verfolgte Ziel der Wohnraumschaffung angesichts der erst jüngst weiter angestiegenen Baukosten für unzureichend. Bereits der Gesetzentwurf für eine Sonderabschreibung aus dem Jahr 2016 sah eine kumulierte Abschreibung von 35 Prozent vor. Kritisch sehen wir auch die vorzeitige Begrenzung des Zeitraums, in dem die Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden kann.

Als praxisfern ist die Begrenzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten auf maximal 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu bewerten. Insbesondere in den fokussierten Ballungsgebieten dürften Neubauten in der Regel teurer sein, ohne für einen objektiven Betrachter als luxuriös zu gelten. Neuer Wohnraum

muss vorrangig in begehrten Ballungsräumen geschaffen werden. Dort sind Baugrundstücke äußerst knapp, sodass letztlich vor allem Dachgeschossausbauten Potenziale für zusätzlichen Wohnraum bieten. Der Dachgeschossausbau in Ballungsräumen ist in der Regel besonders kostenintensiv.

Wenn dieses Gesetz den gewünschten Effekt erzielen soll, muss die Grenze für die maximalen Anschaffungs- und Herstellungskosten deutlich angehoben werden. Haus & Grund Deutschland plädiert daher für eine Anhebung dieser Grenze auf 4.000 Euro. Konsequenterweise sollte dann auch die Begrenzung der Bemessungsgrundlage von 2.000 Euro auch vor dem Hintergrund massiv gestiegener Baukosten auf mindestens 3.000 Euro angehoben werden.

2. Lineare Abschreibung erhöhen

Eine weitaus effektivere Fördermöglichkeit läge in der Erhöhung der linearen Gebäudeabschreibung von gegenwärtig zwei auf mindestens drei Prozent. Damit würden Bauwillige erreicht, die langfristig Mietwohnraum zur Verfügung stellen wollen. Das ist in der Regel bei privaten Bauherren der Fall. Ein kürzerer linearer Abschreibungszeitraum entspräche deutlich besser der tatsächlichen Lebensdauer der heute im Baubereich verwendeten Gebäudebestandteile, wie den Fenstern oder der Heizung.

3. Lineare AfA für Aufstockung bestehender Gebäude

Als in die richtige Richtung gehend kann in diesem Zusammenhang auch der Vorschlag aus Bayern gesehen werden, demzufolge Aufstockungen an bestehenden Gebäuden beschleunigt – d. h. linear über 10 Jahre, also mit 10 Prozent jährlich – steuerlich abgeschrieben werden können sollen. Dies ist eine gezielte Maßnahme für die Schaffung neuen Wohnraums ohne zusätzlichen Flächenverbrauch in von Wohnungsknappheit geplagten Ballungsräumen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- ▶ Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- ▶ Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- ▶ Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- ▶ Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- ▶ Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- ▶ Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- ▶ Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.

Stellungnahme zu dem Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (BT-Drucks. 19/4949)

Univ.-Prof. Dr. Frank Hechtner

1. Allgemeine Vorbemerkungen

1.1. Zu dem Gesetzesvorhaben

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf soll eine zeitlich befristete Sonderabschreibung für neugeschaffene, fremdgenutzte Wohnimmobilien eingeführt werden. Ausweislich der Gesetzesbegründung sollen hierdurch steuerliche Anreize geschaffen werden, im freifinanzierten Wohnungsmarkt neue Bautätigkeiten vorzunehmen, die wiederum neuen Wohnraum im bezahlbaren Mietsegment schaffen. Ein ähnliches Projekt wurde bereits mit dem Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus aus der vergangenen Legislaturperiode verfolgt.¹ **Der nunmehr vorgelegte Gesetzentwurf orientiert sich an den Aussagen im Koalitionsvertrag im Hinblick auf die Einführung einer Sonderabschreibung und der konkreten Höhe der Sonderabschreibung.² Insofern ist zu begrüßen, dass zeitnah eine Umsetzung der im Koalitionsvertrag vorgenommenen Maßnahmen vorgenommen wird.**

Der nun vorgelegte Gesetzesentwurf hat gegenüber dem Referentenentwurf inhaltlich eine deutliche Verbesserung erfahren. Insbesondere steuertechnische Detailfragen wurden nun deutlicher, in Teilen auch in der Begründung, angesprochen. So kommt nun klarer zum Ausdruck, welche einzelnen Baumaßnahmen und Maßnahmen zur Gewinnung von Wohnraum von der Sonderabschreibung begünstigt werden. Vor diesem Hintergrund sind die Klarstellungen im Gesetzesentwurf gegenüber dem Referentenentwurf zu begrüßen.

1.2. Zu den ökonomischen Wirkungen

Der Gesetzesentwurf sieht die Einführung einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung vor. Diese beträgt (maximal) 20% über eine Dauer von vier Jahren. Neben der Sonderabschreibung kann die reguläre (lineare) Abschreibung in Höhe von 2% p.a. in Anspruch genommen werden. **Der ökonomische Vorteil aus der geplanten Neuregelung liegt demnach in einer zeitlichen Vorverlagerung von Abschreibungsmasse. Das Abschreibungsvolumen fällt in den ersten vier Jahren gegenüber der regulären linearen Abschreibung höher aus, was zu einer geringeren Steuerbelastung führt.** Diese Vorverlagerung von Abschreibungsmasse wird im Zeitablauf durch geringere Abschreibungsbeträge (nach vier Jahren) wieder ausgeglichen. Insofern können weiterhin die aktivierten Anschaffungs- oder Herstellungskosten zu 100% abgeschrieben werden. **Einzig der Abschreibungsverlauf wird zeitlich variiert.** In den ersten vier Jahren mindert sich demzufolge die

¹ Vgl. BT-Drucks. 18/7736. Hier wurde eine zusätzliche Sonderabschreibung in Höhe von 29% über die Dauer von 3 Jahren angestrebt.

² Vgl. Ein neuer Aufbruch für Europa, Eine neue Dynamik für Deutschland, Ein neuer Zusammenhalt für unser Land, Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, Zeilen 5158 – 5161.

Steuerbelastung aus einer Investition in begünstigte Wohnungen, wohingegen die Steuerbelastung in den verbleibenden 46 Jahren dann höher ausfällt. **Demzufolge liegt der ökonomische Vorteil aus der Sonderabschreibung in einem Zinsvorteil, der sich in einem höheren Steuerbarwert (Steuerersparnis) widerspiegelt. Dieser Vorteil wird maßgeblich von dem individuellen Steuersatz, möglichen Progressionseffekten im Zeitablauf und dem unterstellten Zinssatz beeinflusst.**

Der ökonomische Vorteil durch die Sonderabschreibung stellt eine indirekte Förderung des begünstigten Investitionsobjektes dar. Dieser Vorteil tritt zeitlich nachgelagert nach Durchführung der Investition ein und kann den Kapitalwert und damit die Rendite des Investitionsobjektes grundsätzlich positiv beeinflussen. Gleichzeitig ist aber auch anzumerken, dass andere Fördermaßnahmen vorstellbar sind. Hierzu zählen z.B. direkte Fördermaßnahmen, die bereits bei Durchführung der Investition einen Vorteil gewähren. **Insofern ist anzumerken, dass die Sonderabschreibung ein flankierendes Instrument der indirekten steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus darstellt. Im Ergebnis ist eine Sonderabschreibung im Allgemeinen dazu geeignet, zusätzliche ökonomische Anreize durch eine Minderung der Ertragsteuerbelastung zu setzen. Derartige Anreize können positive Effekte auf die Investitionsbereitschaft im Mietwohnungsneubau bewirken.** Neben dem wirtschaftlichen Umfeld bestimmt maßgeblich die konkrete Ausgestaltung der Sonderabschreibung (Dauer der Regelung, Abschreibungssätze), wie stark ein möglicher ökonomischer Anreiz ausfällt. Die volle Jahreswirkung aus der Sonderabschreibung wird mit Mindereinnahmen von 235 Mio. € quantifiziert.

Gegenüber der Gesetzesinitiative aus 2016 sieht die nunmehr angedachte Regelung keine regionale Differenzierung mehr vor. Ferner gelten die angedachten Baukostenobergrenzen einheitlich für sämtliche Neubauten. Demzufolge bettet sich die Neuregelung in das derzeit vorzufindende allgemeine wirtschaftliche Umfeld ein. **Die ökonomischen Anreizwirkungen, die von der Neuregelung ausgehen können, werden folglich maßgeblich auch von diesem wirtschaftlichen Umfeld im Bereich des Mietwohnungsneubaus bestimmt.**

So ist zu konstatieren, dass der Baupreisindex in den vergangenen Jahren massiv gestiegen ist, mithin die Baukosten für Neubauten kontinuierlich gestiegen sind.³ Gleichzeitig ist auch ein massiver Anstieg der Preise für Bauland zu beobachten.⁴ Zudem verharren die erteilten Genehmigungen für Neubauten zu Wohnzwecken weiterhin auf einem sehr hohen Stand.⁵ Gleichzeitig ist zu erkennen, dass die Umsätze im Baugewerbe weiterhin steigen.⁶ All diese Indikatoren lassen den Schluss zu, dass derzeit Neubautätigkeiten auch im Bereich des Wohnungsbaus ohnehin sehr stark vorgenommen und wohl auch nachgefragt werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass infolge einer Niedrigzinsphase derzeit ohnehin bereits ökonomische Anreize bestehen, Investitionen in Neubauten für Wohnzwecke vorzunehmen. **Vor diesem Hintergrund ist zu konstatieren, dass unter Berücksichtigung der vorgenannten wirtschaftlichen Indikatoren eine Sonderabschreibung nur einen begrenzten Effekt auf den Mietwohnungsneubau entfalten kann. Auch kann nicht**

³ Vgl. Destatis (2018), Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17 Reihe 4. Die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr 2017 liegen bei Wohngebäuden in 2018 bei 4,1% - 4,6% (Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer).

⁴ Vgl. Destatis (2018), Kaufwerte für Bauland.

⁵ Vgl. Destatis (2018), Bauen und Wohnen, Baugenehmigungen, Baufertigstellungen.

⁶ Vgl. Destatis (2018), Produzierendes Gewerbe, Tätige Personen und Umsatz der Betriebe im Baugewerbe, Fachserie 4 Reihe 5.1.

ausgeschlossen werden, dass reine Mitnahmeeffekte die intendierte Wirkung der Sonderabschreibung abschwächen.

Mit der Neuregelung soll neben der allgemeinen Förderung von Investitionen in Mietwohnungsbauten auch ein Anreiz gesetzt werden, dass entsprechende Mietwohnungsneubauten im bezahlbaren Mietsegment entstehen. Aus diesem Grund kann die Sonderabschreibung nur für bestimmte Investitionsprojekte in Anspruch genommen werden. Die grundsätzliche Beschränkung auf Investitionsprojekte im bezahlbaren Mietsegment ist zu begrüßen. Allerdings ist zu konstatieren, dass sich die Bestimmung des bezahlbaren Mietsegments nicht ausschließlich nach Größen richtet, die steuerrechtlich abgebildet und auch von der Sonderabschreibung erfasst werden. So ist zu berücksichtigen, dass sich das Preissegment maßgeblich durch die entstehenden Baukosten, die Kosten des Grundstücks usw. (Investitionsauszahlungen) insgesamt bestimmen. Hierbei sind u.a. auch die Grundstückskosten als Einflussgröße auf das gesamte Investitionsvolumen zu berücksichtigen. **Deutliche Steigerungen der Anschaffungskosten für Bauland (bzw. die Verfügbarkeit von Bauland insgesamt) gerade im Bereich von Ballungsgebieten haben auch dazu beigetragen, dass steigende Investitionskosten für neue Mietwohnungen und dem in Teilen folgend auch steigende Mieten zu beobachten sind.** Darüber hinaus hat letztendlich auch die Renditeerwartung von Investoren einen maßgeblichen Einfluss, inwieweit bei gegebenen Investitionsvolumina tatsächlich neuer Wohnraum im bezahlbaren Mietsegment entsteht.

Nach alledem existieren folglich diverse allgemeine restringierende Faktoren, die hemmend auf die Investitionsbereitschaft für Mietwohnungsneubauten im bezahlbaren Preissegment auch unter Einführung einer Sonderabschreibung einwirken können. Insgesamt ist damit festzuhalten, dass die beabsichtigte Sonderabschreibung ökonomische Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Preissegment setzen kann. Allerdings wird diese Regelung sicherlich auch „nur“ eine begrenzte ökonomische Wirkung unter den derzeitigen wirtschaftlichen Parametern erzielen können. Die Regelung ist somit flankierend zu weiteren Maßnahmen zu verstehen.

2. Zu dem Gesetzesentwurf

2.1. Zur Sonderabschreibung im Allgemeinen

Der Gesetzesentwurf sieht die Einführung eines neuen § 7b EStG – Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau – vor. Im Ergebnis wird eine neue Sonderabschreibung implementiert, so dass die gemeinsamen Vorschriften für erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen nach § 7a EStG zu beachten sind.

Die Sonderabschreibung kann für die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen in Anspruch genommen werden. Die Sonderabschreibung beträgt bis zu 5% der Bemessungsgrundlage und kann im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus läuft die reguläre Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG parallel weiter. Die Regelung ist als Wahlrecht ausgestaltet hinsichtlich der Inanspruchnahme und der konkreten Höhe der Sonderabschreibung (bis zu 5%). **Insgesamt können über eine Dauer von vier**

Jahren (Jahr der Anschaffung oder Herstellung und folgende drei Jahre) maximal 20% der Abschreibungsmasse somit zeitlich vorverlagert werden.

Dem Gesetzestext ist nicht zu entnehmen, was als neue Wohnung bzw. neuer Wohnraum anzusehen ist. Die Ausführungen in der Begründung stellen allerdings schlüssig dar, dass die Schaffung neuen Wohnraums im Vordergrund steht. Insofern ist die Regelung m.E. sehr breit auszulegen. Die Schaffung neuen Wohnraums kann sowohl durch Neubauten als auch durch Umwidmungen entstehen. Hierbei muss nicht zwingend die physische Schaffung neuer Wohnungen bzw. Gebäude vorgenommen werden. **Ferner sind Erweiterungen und Aufstockungen bestehender Gebäude begünstigt (Verdichtung).** Die Erweiterung bisheriger Wohnungen ist demgegenüber nicht begünstigt.

Die Wohnung muss in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union (oder EWR-Raum) oder in einem Staat liegen, die aufgrund vertraglicher Verpflichtung Amtshilfe entsprechend dem EU-Amtshilfegesetz in einem Umfang leisten, der für die Überprüfung der Voraussetzungen für die Sonderabschreibung erforderlich ist. **Im Ergebnis werden damit auch im Ausland belegene neue Wohnungen gefördert. Dies entspricht nicht unbedingt dem Ziel der Neuregelung, gleichwohl ist dieser gegenüber dem Referentenentwurf neu eingefügte Aspekt schlüssig, um europarechtliche Bedenken auszuräumen.** Im Übrigen dürften diese Fallkonstellationen eher untergeordnet sein.

Anzumerken ist, dass die Verwendung des Begriffs Sonderabschreibungen im Plural nicht stringent in § 7b EStG-E vollzogen wird. In der Überschrift wird der Singular verwendet. Auch ist unklar, inwieweit hierdurch das Wahlrecht einheitlich über alle vier Jahre auszuüben ist.

2.2. Anspruchsvoraussetzungen der Höhe nach

Die Sonderabschreibungen können dem Grunde nach nur in Anspruch genommen werden, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3.000€ je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Die konkrete Höhe der Sonderabschreibung ist gedeckelt auf einen Wert von maximal 2.000€ je Quadratmeter Wohnfläche der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Mittels der Kappungsgrenze soll ausweislich der Gesetzesbegründung die Anschaffung oder Herstellung von hochpreisigen Mietwohnungen verhindert werden. Vielmehr sollen die Grenzen dazu beitragen, dass Mietwohnungen im unteren bis mittleren Preissegment entstehen. **Die Unterschiede der Grenzen hinsichtlich Inanspruchnahme und konkreter Förderhöhe sollen ferner einem Härteausgleich bei nachträglichen Kostensteigerungen dienen.** Im Übrigen sollen so regionale Unterschiede berücksichtigt werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen von differenzierten Förder- und Kappungsgrenzen sind von dem Grundsatz geeignet, Investitionen im unteren bis mittleren Preissegment zu befördern. Insbesondere erscheint es sinnvoll, eine höhere Kappungsgrenze gegenüber der Förderobergrenze zu verwenden. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die Grenzen identisch mit jenen der Gesetzesinitiative aus 2016 sind. Mittlerweile sind allerdings Steigerungen der Baukosten zu beobachten.⁷ Inwieweit stellt sich die Frage, inwieweit mit diesen Grenzen der empirische Durchschnitt derzeit sachgerecht abgebildet wird.

⁷ Die Veränderung des Baupreisindex gegenüber August 2016 beträgt im August 2018 ca. 8%.

Im Folgenden wird zur Darstellung der empirischen Baukosten für das Jahr 2018 die Datensammlung des *Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI) GmbH, Stuttgart, verwendet*.⁸ Die folgende Übersicht stellt die empirischen Baukosten inkl. Umsatzsteuer für ausgewählte Baustandards von Mehrfamilienhäusern des Jahres 2018 dar. Es werden das arithmetische Mittel (Bundesdurchschnitt) sowie ein Streubereich⁹ (Darstellung in Klammern) dargestellt. **Die Kosten beziehen sich auf die Wohnfläche in Quadratmetern. Es werden die Baukosten der 1. Ebene der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 angegeben.**

Es ist darauf hinzuweisen, dass typischerweise zur Ermittlung der aktivierungsfähigen Herstellungskosten zudem noch weitere Baunebenkosten der Kostengruppe 700 zu berücksichtigen sind (u.a. abhängig von der konkreten Frage der Aktivierung). Weiterhin hängt es vom Typ des Investors ab, inwieweit die Umsatzsteuer zu berücksichtigen ist. Im Falle einer Anschaffung wäre ferner noch ein entsprechender Gewinnzuschlag des Bauträgers zu berücksichtigen. Unter den zuvor genannten Rahmenbedingungen ergeben sich folgende Werte für die Baukosten in 2018:

	einfacher Standard	mittlerer Standard	hoher Standard
Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 WE	1.510€ (1.340€ - 1.760€)	2.020€ (1.550€ - 2.570€)	2.580€ (2.070€ - 3.300€)
Mehrfamilienhaus mit 6 bis 19 WE	1.620€ (1.230€ - 1.950€)	2.000€ (1.620€ - 2.380€)	2.140€ (1.840€ - 2.880€)
Mehrfamilienhaus mit 20 oder mehr WE		1.910€ (1.580€ - 2.260€)	2.320€ (1.850€ - 2.770€)

Die dargestellten Zahlen lassen den Schluss zu, dass über die derzeit angedachten Förder- und Kappungsgrenzen mit einer gewissen Unschärfe eine Steuerung des Standards der Mietwohnungen erfolgen kann. Insofern ist das verwendete Instrument grundsätzlich geeignet, eine grobe Differenzierung des Mietpreissegmentes herstellen zu können.

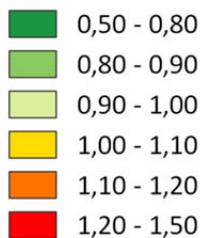
Allerdings ist auch festzustellen, dass die betrachteten Mittelwerte einer breiten regionalen Streuung unterworfen sind. Mit der Sonderabschreibung sollen ja typischerweise Investitionen in Gebieten angeregt werden, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt im bezahlbaren Mietpreissegment vorherrscht. **Typischerweise dürften hier aber Regionen angesprochen sein, in denen die tatsächlichen Baukosten von den berichteten bundeseinheitlichen Mittelwerten nach oben hin abweichen.**

Zur Darstellung der empirischen Evidenz der regionalen Unterschiede werden Regionalfaktoren verwendet. Diese drücken als Faktor aus, inwieweit die Mittelwerte nach oben oder unten zu korrigieren sind. Die Regionalfaktoren beziehen sich auf Kreise und kreisfreie Städte in Deutschland und wurden erneut der Datensammlung BKI Baukosten 2018, Neubau, entnommen. Die folgende Abbildung stellt entsprechende regional Unterschiede dar.

⁸ *Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) GmbH, Stuttgart.* Vgl. BKI Baukosten 2018, Neubau, Teil 1, statistische Kostenwerte für Gebäude. Ich danke der Baukosteninformationszentrum Deutsche Architektenkammer GmbH für die freundliche Unterstützung und die Bereitstellung entsprechender Daten mittels Überlassung der Datensammlung in Buchform.

⁹ Der Streubereich wird unter Beachtung der Standardabweichung ermittelt. Es erfolgt eine getrennte Ermittlung für Abweichungen vom Mittelwert nach oben und nach unten. Vgl. zu den methodischen Erläuterungen BKI Baukosten 2018, Neubau, Teil 1, statistische Kostenwerte für Gebäude, S. 9.

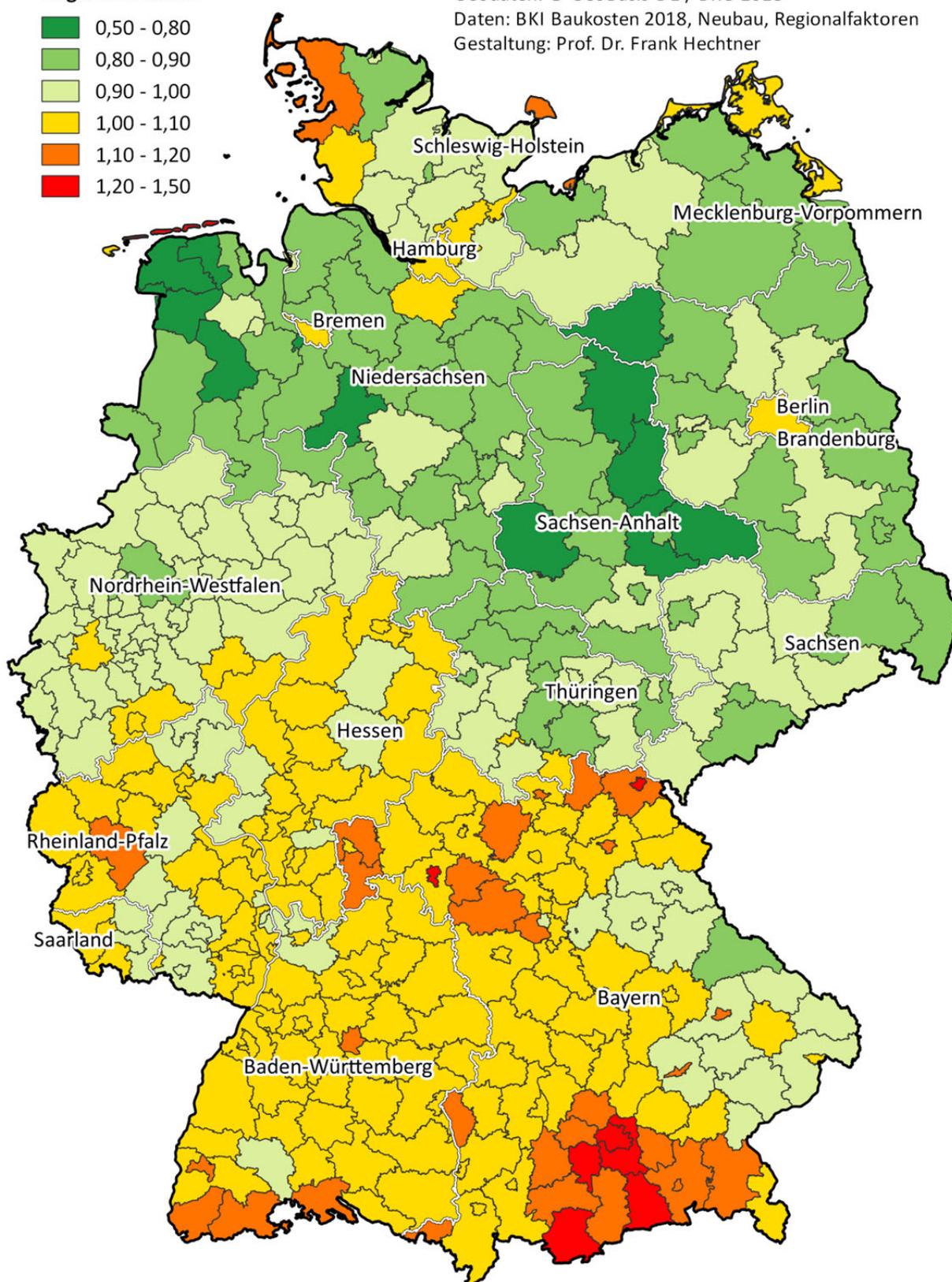
Regionalfaktoren



Geodaten: © GeoBasis-DE / BKG 2018

Daten: BKI Baukosten 2018, Neubau, Regionalfaktoren

Gestaltung: Prof. Dr. Frank Hechtner



Hinweis: Die obige Abbildung wurde von Prof. Dr. Frank Hechtner mit Daten der *Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKl) GmbH* erstellt (vgl. BKl Baukosten 2018, Neubau, Teil 1, statistische Kostenwerte für Gebäude, S. 864 – 868). Sowohl die Baukosten als auch die Regionalfaktoren sind bei BKl erhältlich und werden jährlich aktualisiert. BKl behält sich insbesondere alle Veröffentlichungs-, Vervielfältigungs-, Bearbeitungs- und Verwertungsrechte an den Daten vor.

So wird z.B. ersichtlich, dass der Regionalfaktor für die Stadt München bei 1,459 liegt. Tendenziell liegen die Regionalfaktoren in den südlichen Regionen höher, wohingegen in den nördlichen bzw. nordöstlichen Regionen eher Regionalfaktoren von unter eins zu beobachten sind. **Insgesamt kann demnach nicht ausgeschlossen werden, dass für einzelne Regionen die bisher angedachten Grenzen nicht ausreichen werden.** Dies betrifft insbesondere die Kappungsgrenze von 3.000€ je Quadratmeter Wohnfläche der Anschaffungs- oder Herstellungskosten (Frage der Inanspruchnahme dem Grunde nach). Demgegenüber wird über die Förderhöchstgrenze von 2.000€ je Quadratmeter Wohnfläche der Anschaffungs- oder Herstellungskosten (neben den Abschreibungssätzen) vielmehr gesteuert, wie hoch ein ökonomischer Anreiz konkret ausfällt.

Überdies ist anzumerken, dass die Frage, inwieweit neuer Mietwohnraum im bezahlbaren Mietpreissegment geschaffen wird, primär von der verlangten Nettokaltmiete abhängen wird. Diese dürfte zwar schwach mit den Baukosten korreliert sein, allerdings kann über die Baukosten eben nicht direkt auf die Höhe der Nettokaltmiete abgestellt werden. Eben diese dürfte aber aus Sicht des Mieters maßgeblich für die Frage sein, inwieweit der Wohnraum individuell bezahlbar ist. **Im Ergebnis wäre damit eine Steuerung eines bezahlbaren Mietpreissegmentes über das angedachte Mietpreisniveau deutlich zielgerichteter.**

2.3. Höhe der Sonderabschreibungen

Die Höhe der Sonderabschreibung beträgt (bis zu) 5% der aktivierten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Hierbei erfolgt ferner eine Deckelung nach oben, so dass maximal 2.000€ je Quadratmeter Wohnfläche abgeschrieben werden können. **Bei der Ermittlung der Sonderabschreibung ist es folglich entscheidend, wie diese mathematisch ermittelt wird.** Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass sich die Obergrenze auf die jeweilige begünstigte Wohnung bezieht und nicht (unbedingt) auf das insgesamt abzuschreibende Wirtschaftsgut (Gebäude).

Es werden daher Fragen auftreten, wie die Anschaffungs- und Herstellungskosten einzelnen Wohnungen zugeordnet werden können, wenn eine solche Zuordnung für übrige steuerliche Neuregelungen nicht erforderlich ist. Derartige Fragestellungen sollten zeitnah in einem BMF-Schreiben geklärt werden. Der Gesetzentwurf führt in der Begründung aus, dass eine Zuordnung nicht zu erfolgen hat, wenn ein komplettes Gebäude der entgeltlichen Nutzung zu Wohnzwecken gewidmet wird. **Demgegenüber können sich Fragen der Aufteilung ergeben, wenn ein Gebäude gemischt genutzt wird.**

Weiterhin bestimmt das Gesetz nicht, wie die Wohnfläche zur Bestimmung der Obergrenze zu ermitteln ist. Die Wohnfläche (im Nenner) zur Ermittlung des Quotienten (Obergrenzen) hat aber einen maßgeblichen Einfluss auf die Bestimmung eben jener Obergrenzen. Ferner wird in der Gesetzesbegründung angeführt, dass die abschreibungsfähigen Kosten auf die Gesamtfläche aufzuteilen seien. Die Gesamtfläche ist aber nicht mit der Wohnfläche gleichzusetzen. **Es wird daher angeregt, klarstellend in den Bericht des Finanzausschusses aufzunehmen, dass im Nenner auf die Wohnfläche berechnet nach der Wohnflächenverordnung abzustellen ist.**

2.4. Nachträgliche Ausschlussgründe für die Sonderabschreibung

Das Gesetz sieht in § 7b Abs. 4 EStG-E drei nachträgliche Ausschlussgründe vor, in denen die Sonderabschreibung rückgängig zu machen ist: keine entgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken innerhalb von 10 Jahren, keine Besteuerung eines möglichen Veräußerungsgewinns innerhalb von 10 Jahren und (nachträgliches) Überschreiten der Kappungsgrenze in den ersten drei Jahren nach Anschaffung oder Herstellung. **Die genannten Ausschlussgründe sind inhaltlich geeignet, das gesetzgeberische Ziel der Schaffung von neuem Mietwohnraum zu fördern. Demnach bewirkt ein Verstoß gegen die Regelungen die komplette Versagung bisher in Anspruch genommener Sonderabschreibungen.**

Die laufende Überwachung der oben genannten Regelungen führt zu zusätzlichen bürokratischen Kosten sowohl für den Steuerpflichtigen als auch für die Finanzverwaltung. Hierbei ist zu eruieren, inwieweit geeignete Nachweispflichten vereinfacht werden können.

M.E. erscheint es gleichwohl zielführend, dass an den entsprechenden Ausschlussgründen festgehalten wird. Eine zielgerichtete Steuerung der Sonderabschreibung nur für bestimmte Investitionsprojekte führt stets zu zusätzlichen Überwachungskosten. **Trotz des zunehmenden Aufwands für die Finanzverwaltungen der Länder ist m.E. davon auszugehen, dass die angedachte Neuregelung administrierbar ist.** Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Finanzbehörden geübt sind in Kontrolle und Überwachung von Vorgängen im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (z.B. durch Tätigkeiten im Bereich der Liebhaberei und der Kontrolle von marktüblichen Mieten). **Gleichzeitig ist aber auch darauf hinzuweisen, dass es gerade bei einem Verkauf für den Verkäufer diverse administrative Hürden darstellen wird, wenn dieser die Verwendung zur fremden Wohnzwecken beim Käufer nachzuweisen hat. Diese Problematik entfielen bei einer Änderung nach den Vorschlägen des Bundesrates zu § 7b Abs. 4 EStG-E.**¹⁰

2.5. De-Minimis-Regelung

Die Neuregelung sieht unter Beachtung einer De-minimis-Regelung eine Obergrenze für den wirtschaftlichen Vorteil aus der Sonderabschreibung vor (§ 7b Abs. 5 EStG-E). **Hintergrund dieser Überlegung ist, dass die Sonderabschreibung als unzulässige Beihilfe nach Artikel 107 AEUV eingestuft werden könnte. Demgegenüber ist die Gewährung einer De-minimis-Beihilfe nach Artikel 3 Abs. 1 der Verordnung über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen nicht als schädliche Beihilfe anzusehen.**

M.E. bestehen erhebliche Bedenken, die Sonderabschreibung ohne die De-minimis-Regelung umzusetzen. **So dürfte prima facie ein selektiver Vorteil aus der Gewährung der Sonderabschreibung anzunehmen sein.** Die Sonderabschreibung gilt nur für ein bestimmtes Preissegment, ist zeitlich befristet und kann nur für bestimmte Gebäude (genauer: Mietwohnungen) in Anspruch genommen werden. **M.E. sprechen diese Gründe sehr stark für einen selektiven Charakter (materielle Selektivität) der Sonderabschreibung.**

¹⁰ Vgl. BT-Drucks. 19/5417, S. 2, Anmerkung 3.

Inwieweit gleichwohl die Kommission eine solche Regelung im Zuge eines Notifizierungsverfahrens akzeptieren würde (Rechtfertigungsgründe zur Verfolgung externer Ziele), bleibt völlig offen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass ein solches Verfahren eine gewisse Dauer in Anspruch nehmen würde. Bis dahin wäre die Regelung nicht anzuwenden. Vor diesem Hintergrund kann ein solches Verfahren nicht empfohlen werden. Vielmehr erscheint es sachgerecht, die Sonderabschreibung unter den genannten Grenzen als De-minimis-Beihilfe anzusehen. Es wird hierbei auch davon ausgegangen, dass die De-minimis-Verordnung auf die entsprechenden Sachverhalte angewendet werden kann.¹¹

Nach der De-minimis-Verordnung liegt eine De-minimis-Beihilfe vor, wenn der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen von einem Mitgliedstaat gewährten De-minimis-Beihilfen in einem Zeitraum von drei Steuerjahren den Betrag von 200.000€ nicht übersteigt. Hierbei stellt sich zutreffend die Frage, wie der wirtschaftliche Vorteil zu ermitteln ist.

Aus ökonomischer Sicht sollte zur Ermittlung des wirtschaftlichen Vorteils ein Vergleich von Steuerbarwerten vorgenommen werden. Hierbei könnte ein Zinssatz von 0,82% unterstellt werden.¹² Der wirtschaftliche Vorteil hängt dabei maßgeblich von dem verwendeten Steuersatz auf die Abschreibungen und auf die Alternativanlage ab. Weiterhin müsste wohl die Differenz der Steuerbarwerte auf die zeitliche Dauer der Sonderabschreibung verteilt werden (4 Jahre, ggf. differenziert nach monatlicher Inanspruchnahme). Unter diesen Prämissen ergeben sich beispielhaft die folgenden wirtschaftlichen Vorteile insgesamt für die Sonderabschreibung über vier Jahre. Die aktivierten Herstellungskosten betragen genau 1 Mio. €. Der Steuervorteil wird mit dem Zinssatz der Kommission diskontiert ohne eine steuerliche Adjustierung vorzunehmen.

Ertragsbesteuerung	Steuersatz	Σ ökon. Vorteil	Vorteil § 7b EStG-E
Einkommensteuer (45%), Solidaritätszuschlag (5,5%)	47,475%	16.737€	94.950€
Einkommensteuer (42%), Solidaritätszuschlag (5,5%)	44,310%	15.622€	88.620€
Körperschaftsteuer (15%), Solidaritätszuschlag (5,5%)	15,825%	5.579€	31.650€
Körperschaftsteuer (15%), Solidaritätszuschlag (5,5%), Gewerbsteuer (Hebesatz 410%)	30,175%	10.638€	60.350€

Anzumerken ist, dass sich der Vorteil mit der Höhe der aktivierten Herstellungskosten linear verschiebt. Der ökonomische Vorteil in der Gesamtsumme (Spalte 3) stellt sich damit als ein Bruchteil des nominellen Vorteils nach § 7b EStG-E für die ersten vier Jahre dar (Spalte 4). **Insgesamt wäre**

¹¹ Vgl. auch Erwägung (14) zur transparenten Ermittlung eines Bruttosubventionsäquivalents, Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 vom 18.12.2013.

¹² Vgl. Amtsblatt der Europäischen Union, 2018/C 327/09, Mitteilung der Kommission über die aktuellen bei Beihilfe-Rückforderungen angewandten Zinssätze sowie über die aktuellen Referenz- und Abzinsungssätze für 28 Mitgliedstaaten, anwendbar ab 1. Oktober 2018. Fraglich ist hierbei allerdings, inwieweit dieser Zinssatz für die Ermittlung von Barwerten noch um den Steuersatz zu mindern ist. Aus ökonomischer Sicht wäre dies geboten.

unter der hier angedachten Rechenmethodik ein Investitionsvolumen nach § 7b Abs. 4 EStG-E realisierbar, das ca. sechsmal höher ausfällt gegenüber einer rein nominellen Betrachtung.

2.6. Zeitlicher Anwendungsbereich

Der Gesetzentwurf enthält keine explizite Regelung, wann die Sonderabschreibung erstmalig anzuwenden ist. Vielmehr wird geregelt, wann die Sonderabschreibung letztmalig angewendet werden kann (VZ 2026, Bauantrag bis 31.12.2021). Ferner ist zu diskutieren, inwieweit die zeitliche Regelung ausgeweitet werden könnte.

Die erstmalige Anwendung des § 7b EStG-E bestimmt sich derzeit nach § 52 Abs. 1 EStG. Diese Regelung wird zum 01.01.2019 durch das Familienentlastungsgesetz verändert (allgemeines Inkrafttreten ab dem 01.01.2019 für den VZ 2019). Zwar sieht § 7b EStG-E eine erstmalige Inanspruchnahme der Sonderabschreibung im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung vor (damit für Neubauten mit Bauanzeigen nach dem 31.08.2018), allerdings ist m.E. unklar, ob sich hieraus direkt eine allgemeine Anwendung von § 7b EStG-E auch für den VZ 2018 ergibt, insbesondere dann, wenn das Gesetz erst in 2019 abgeschlossen würde. **Angesichts des bisher unklaren Zeitplans für die weiteren parlamentarischen Beratungen sollte erwogen werden, eine konkrete Anwendungsregelung in § 52 EStG aufzunehmen, wenn eine erstmalige Anwendung für den VZ 2018 beabsichtigt ist.**

3. Formulierungshilfe für einen Änderungsantrag der Fraktionen CDU/CSU und SPD (Änderung der Steuerbefreiung für Wohnungsgenossenschaften und -vereine, § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG-E)¹³

Nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG sind Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder des Vereins steuerbefreit für bestimmte in § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG genannte Tätigkeiten. Begünstigt sind hiernach insbesondere die Herstellung und der Erwerb von Wohnungen sowie deren Vermietung bzw. genossenschaftliche Nutzungsüberlassung an Mitglieder. Die Steuerbefreiung entfällt insgesamt, wenn in nicht unwesentlichem Maße zu den begünstigten Einnahmen weitere aus nicht begünstigten Tätigkeiten hinzutreten. Hierbei liegt die Grenze bei (bis zu) 10%. **Wird diese Grenze überschritten, entfällt insgesamt die Steuerbefreiung. Liegen die nicht begünstigten Tätigkeiten unterhalb dieser Grenze, so gilt für diese Einnahmen eine partielle Körperschaftsteuerpflicht (über § 3 Nr. 15 GewStG entsprechende für die Gewerbesteuer).**

Mit dem vorliegenden Änderungsantrag soll eine eigene Prüfgrenze für Einnahmen aus der Stromlieferung aus Mieterstromanlagen eingeführt werden. Hierdurch soll ein stärkerer Anreiz gesetzt werden, dass sich Wohnungsbaugenossenschaften und Vereine im Bereich der Solarstromerzeugung mittels Mieterstrommodellen stärker engagieren. Für Einnahmen aus der Zahlung des Mieterstromzuschlags für Strom aus Solaranlagen (§ 21 Abs. 3 EEG, Strom aus Blockheizkraftwerken wird nicht erfasst) soll daher eine eigene Höchstgrenze von 20% (Unschädlichkeitsgrenze) eingeführt werden, **die dann an die Stelle der bisherigen Grenze von 10%**

¹³ In rot Änderungen gegenüber der Fassung vom 16.11.2018.

tritt (nach § 34 Abs. 3b KStG-E erstmalig ab dem VZ 2019 anzuwenden). Diese **einheitliche Grenze von 20%** greift **(nur)** dann **für alle Einnahmen aus nicht begünstigten Tätigkeiten**, wenn einzig durch die Einnahmen aus dem Mieterstromzuschlag die bestehende 10%-Grenze überschritten wird. **Ansonsten gilt die bisherige Grenze von 10%.** Folglich können sich Wohnungsbaugenossenschaften stärker in dem Bereich der Solarstromerzeugung mittels Mieterstrommodellen betätigen, ohne dass insgesamt die Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG verloren geht. Im Übrigen bleibt es bei der partiellen Steuerpflicht der nicht begünstigten Einnahmen.

Zur Vermeidung von Missverständnisse wäre zu überlegen, inwieweit in § 5 Abs. 1 Nr. 10 Satz 3 KStG-E die Voraussetzungen gleich zu Beginn des Satzes genannt werden und daran anschließend die Rechtsfolgen. Hierbei könnte auch noch stärker darauf hingewiesen werden, dass sich die neue Grenze von 20% in den beschriebenen Fallkonstellationen dann auf alle Einnahmen aus nicht begünstigten Tätigkeiten bezieht. Eine Formulierung hierzu wäre:

„Erzielt das Unternehmen Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus Anlagen, für den es unter den Voraussetzungen des § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes einen Anspruch auf Zahlung eines Mieterstromzuschlags hat, und wird durch diese Einnahmen die Grenze des Satzes 2 überschritten, so erhöht sich die Grenze des Satzes 2 auf 20 Prozent für die Einnahmen des Unternehmens aus den in Satz 1 nicht bezeichneten Tätigkeiten insgesamt.“

Die vorgeschlagene Regelung ist zu begrüßen und setzt das politische Anliegen eines stärkeren Engagements von Wohnungsbaugenossenschaften im Bereich der Solarstromerzeugung mittels Mieterstrommodellen um.

Anzumerken ist hierzu weiterhin, dass bei Vorliegen bestimmter nicht begünstigter Tätigkeiten nun eine eigene Wesentlichkeitsgrenze (genauer: Wesentlichkeitsprüfung) eingeführt wird, was die bestehende Regelung stärker verkompliziert. **Allerdings ist dieser Lösungsansatz einer allgemeinen Erhöhung der bestehenden 10%-Grenze vorzuziehen, da mit der nun vorgeschlagenen zusätzlichen Grenze für Einnahmen aus der Solarstromerzeugung mittels Mieterstrommodellen eine zielgenauere Steuerung erfolgen kann. Die Regelung ist damit insgesamt zu begrüßen.**

Berlin, den **17.11.2018**

Prof. Dr. Frank Hechtner

Schriftliche Stellungnahme der Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt, Bundesvorstand
VB I, Hauptabteilung I, Olof-Palme-Str. 19, 60439 Frankfurt am Main

zum

„Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“
(Gesetzentwurf der Bundesregierung, BT-Drucksache 19/4949)

anlässlich der Öffentlichen Sachverständigenanhörung des Finanzausschusses des Deutschen
Bundestags am 19. November 2018

Ausgangslage:

Mehr als 1 Million bezahlbare Wohnungen fehlen in Groß- und Universitätsstädten. Dieser Wohnraumangel ist inzwischen in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Statt der notwendigen 400.000 wurden zuletzt lediglich 285.000 Wohnungen erstellt, davon nur wenige Sozialwohnungen oder Wohnungen im Bereich des bezahlbaren Wohnraums.

Die Zahl der Sozialwohnungen in Deutschland nimmt weiter stark ab. Zwar soll die Förderung des Bundes im sozialen Wohnungsbau über das Jahr 2019 hinaus bis 2021 fortgesetzt werden, was aus unserer Sicht ein erster Schritt in die richtige Richtung ist. Die vorgesehenen Beträge von jährlich je 1,5 Milliarden € für 2018 und 2019 werden jedoch über 2019 hinaus nicht unverändert fortgeschrieben, sondern auf je eine Milliarde € für 2020 und 2021 reduziert. Diese Summen reichen auch bei Einbeziehung zusätzlicher Landesmittel in die Betrachtung nicht aus, um einen weiteren Rückgang des Sozialwohnungsbestands zu verhindern und erst recht nicht, um einen dringend benötigten Zuwachs an Sozialwohnungen zu bewirken.

Zugleich schrumpft das Segment des bezahlbaren Wohnraums vor allem in den Ballungsräumen für Mietparteien mit Einkommen knapp über der Grenze für Wohnberechtigungsscheine und selbst für Durchschnittsverdiener weiter.

Wesentlicher Inhalt des vorliegenden Gesetzentwurfs

Zusätzlich zur regulären AfA von 2 % soll es – begrenzt bis Ende 2021 - eine Sonder-Abschreibung von 5 % für den Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohnungen **innerhalb der EU - und hier im EWR** - geben (also zusammen 28 % in den ersten 4 Jahren). Die Anschaffungs- / Herstellungskosten dürfen 3000 € je m² nicht übersteigen. Für die Sonder-Abschreibung sind max. 2000 € je m² ansetzbar. Diese Wohnungen müssen für neun Jahre nach der Anschaffung oder Herstellung für die entgeltliche Vermietung zu Wohnzwecken genutzt werden, also nicht z.B. als Büroraum oder als selbstgenutzte Eigentumswohnung. Bei einer vorherigen Veräußerung dieser Wohnungen muss der Veräußerungsgewinn der Einkommens- oder Körperschaftsteuer unterliegen; share-deals vor Ablauf der Frist könnten also evt. zu einer rückgängigmachung der Sonderabschreibung führen. Eine Mietobergrenze ist nicht Bedingung für die Sonderabschreibung.

Kritik des Gesetzentwurfes

Das Ziel des Gesetzentwurfs, bezahlbaren Mietwohnraum **in Deutschland** zu fördern, wird so nicht erreicht werden können. Es erschließt sich uns nicht, warum der Wohnungsneubau außerhalb Deutschlands, also irgendwo anders in der EU, die Wohnungssituation in Deutschland entspannen soll und warum er überhaupt vom deutschen Steuerzahler gefördert werden sollte.

Des Weiteren stellen wir für innerdeutsche Sachverhalte infrage, ob die für die Sonderabschreibung aufzubringenden Mittel nicht besser auf die Räume mit Mangel an sozialgebundenem oder bezahlbarem Wohnraum innerhalb Deutschlands konzentriert werden sollten, um zusätzliche Mittel für die direkte Förderung der Schaffung von Sozialwohnungen oder dauerhaft bezahlbarer Wohnungen in den Bedarfsgebieten freizumachen.

Es besteht außerdem kein Automatismus, dass die sonderabschreibungsbedingt günstigeren Kosten des Vermieters auch zu günstigen Mieten führen. Denn der Gesetzentwurf sieht keine Mietobergrenzen vor. Diese sind aber zwingend erforderlich, um Wohnraum im bezahlbaren Segment zu schaffen. Denn warum sollten Investoren eine Wohnung zu einem niedrigeren als dem Marktpreis anbieten, wenn dies nicht Bedingung der Sonderabschreibung ist.

Durch den stark befristeten Zeitraum droht zudem ein Strohfeuer wegen zu erwartenden Vorzieheffekten. Nach 2021 ist dann mit einem entsprechenden Auftragsloch in diesem Bereich zu rechnen. Das behindert die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten in der Bauwirtschaft auf mittlere Sicht, so dass die Befristung eher zu Preistreiberei führt.

Alternativen aus unserer Sicht

Der Bund sollte mehr Fördermittel im sozialen Wohnungsneubau (zusammen mit den Mitteln der Länder 3 - 4 Mrd. € p.a.) über einen längeren Zeitraum als nur bis 2021 bereitstellen.

Zugleich sollte das Segment bezahlbares Wohnen, also für Haushalte, deren Einkommen leicht oberhalb des Wohnberechtigungsscheins liegt, gezielt gefördert werden.

Soweit dafür auch Sonderabschreibungen eingesetzt werden sollen, muss der Mietpreis so geregelt werden, dass er das 1,xx-fache der jeweiligen Sozialwohnungsmieten nicht übersteigen darf.

Ein regulärer Abschreibungssatz von 3 statt 2 % für die Neuerrichtung von Wohnungen, der nachweislich aufgrund des durchschnittlichen Verschleißes eines Wohngebäudes von rund 30 Jahren angemessen wäre, würde die Investitionen in den Wohnungsneubau verstetigen und es dadurch zugleich der Bauwirtschaft ermöglichen, ihre Kapazitäten über einen längeren Zeitraum auszubauen und zu halten. Der Anstieg der Baupreise aufgrund von Kapazitätsengpässen würde damit abgebremst.

Gemeinnütziger Wohnungsbau sollte steuerlich wieder ermöglicht werden, da der Wegfall der steuerlichen Gemeinnützigkeit zu der heutigen Lage auf dem Wohnungsmarkt wesentlich beigetragen hat.

Zum Änderungsantrag Steuerbefreiung Wohnungsgenossenschaften bei Mieterstromanlagen

Eine Erhöhung der steuerlichen Umsatz-Freigrenze für Wohnungsgenossenschaften von 10 auf 20 %, soweit die Überschreitung der 10 %-Grenze durch Mieterstrom zustande kommt, ist zu unterstützen.

Frankfurt, 15. November 2018

Gez. Frank Schmidt-Hullmann

Hauptabteilungsleiter HA I beim Bundesvorstand der IG BAU

Vorstandsbereich Bundesvorsitzender



Stand: 14. November 2018

Steuerrechtliche Positionen des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. zum:

- *Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (Gesetzesentwurf der Bundesregierung)*

(inklusive Entwurf eines Änderungsantrages der Fraktionen der CDU/CSU und SPD: Änderung der Steuerbefreiung für Wohnungsgenossenschaften und –vereine in § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG beim Betrieb von Mieterstromanlagen)

A. Kernaussagen

- **Problemanalyse zutreffend**
Die politischen Bestrebungen, der bestehenden Problematik steigender Mieten mit verstärktem Wohnungsneubau zu begegnen, sind zu begrüßen. Der Mangel ist die Ursache vieler regulatorisch schwieriger Eingriffe und muss beseitigt werden.
- **Zu kurzer Anwendungszeitraum**
Für das Baugewerbe wird es aufgrund der Kurzfristigkeit und der zeitlichen Begrenzung der Maßnahme nur schwerlich möglich sein, mit dem dafür notwendigen Aufbau der personellen Kapazitäten zu reagieren.
- **Tatbestandliche Erweiterung um Baubeginnanzeige**
Zur Vermeidung falscher Anreizwirkungen und zur effizienten Beschleunigung zusätzlicher Wohnungsbaumaßnahmen sollte die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung tatbestandlich um die Baubeginnanzeige erweitert werden.
- **Höhe der Anschaffungs- und Herstellungskosten**
Die Deckelung der Anschaffungs- und Herstellungskosten bei 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind zu niedrig bemessen. Insbesondere mit Blick auf die künftig eher steigenden Bau- und Erwerbsnebenkosten erscheint die gewählte Höhe schwer einzuhalten.
- **De-minimis-Regelung beschränkt Investitionsvolumen**
Durch die De-minimis-Regelung ist die Anwendung der Regelung nur auf kleine Projekte begrenzt. Dass hierdurch die angestrebte Wohnraumoffensive erreicht werden kann, erscheint fraglich.
- **Sonderabschreibung ein Mittel der Rezession**
Zeitlich begrenzte steuerliche Anreize für Bauaktivitäten in Zeiten einer konjunkturellen Hochphase können zu weiter steigenden Baupreisen führen. Längerfristige Maßnahmen zur Förderung von Bauaktivitäten sind kurzfristigen Maßnahmen vorzuziehen.
- **Linear Abschreibungsmöglichkeit verbessern**
Bei einer Wohnraumoffensive sollte auch immer die Förderung der Wirtschaftsimmobilen mitbedacht werden. Zur Steigerung der nutzungsklassenübergreifenden Bautätigkeit sollten die Abschreibungsmöglichkeiten insgesamt verbessert werden. Insbesondere sollte die lineare Abschreibung an die Lebenswirklichkeit an-

gepasst werden. Zur steuerrechtlich gerechten Abbildung des tatsächlichen Werteverzehrs und zur Abschaffung von Investitionshindernissen sollte der Abschreibungssatz um mindestens einen Prozentpunkt erhöht werden.

- **Steuerliche Anpassung bei Mieterstrom erweitern**

Eine steuerliche Privilegierung von Mieterstrom darf nicht nur für Wohnungsgenossenschaften und -vereine gelten. Auch für andere Immobilienunternehmen – und auch alle Nutzungsklassen – müssen die steuerlichen Rahmenbedingungen angepasst werden, wenn der Mieterstrom bei Immobilienunternehmen Anwendung finden soll. Das Anbieten von Mieterstrom muss insbesondere hinsichtlich der sogenannten erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung unschädlich sein.

B. Im Einzelnen

Grundsätzlich begrüßen wir die Bestrebungen, der bestehenden Problematik steigender Mieten mit verstärktem Wohnungsneubau zu begegnen. Nachfolgend unsere Anmerkungen zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus:

I. Anwendungszeitraum

Wir weisen darauf hin, dass der Zeitraum vom 31. August 2018 bis zum 1. Januar 2022 durchaus knapp bemessen ist, wenn die Bauunternehmen für die mit der Sonderabschreibung bezweckten gesteigerten Bauaktivitäten mit einem dafür notwendigen Aufbau der personellen Kapazitäten reagieren sollen. Sofern dies nicht gelingt, könnte die Sonderabschreibung mit ihrem zeitlich begrenzten steuerlichen Anreiz für Bauaktivitäten in Zeiten einer konjunkturellen Hochphase zu weiter steigenden Baupreisen führen. Insofern wären längerfristige Maßnahmen zur Förderung von Bauaktivitäten kurzfristigen Maßnahmen vorzuziehen.

II. Erweiterung um Baubeginnanzeige

Das mit dem Gesetzesvorhaben verfolgte Ziel, durch Wohnungsneubau möglichst zeitnah die große Nachfrage nach Wohnraum bedienen zu können, könnte durch eine weitere Anpassung noch schneller erreicht werden. Zugleich könnten in der aktuellen Fassung momentan noch bestehende Fehlanreize ausgeräumt werden.

In der Praxis liegen für eine Vielzahl von Vorhaben bereits Bauanträge bzw. Baugenehmigungen vor. Die bisher unterbliebene Realisation solcher „Schubladenprojekte“ hat bei den Bauherren die unterschiedlichsten Gründe. Es sind jedoch gerade diese Fälle, die aufgrund bereits bestehender Baugenehmigungen zeitnah realisiert werden könnten. Sie sollten deshalb den geplanten steuerlichen Anreiz – ebenso wie nach dem 31. August 2018 beantragte Projekte – erhalten. Ohne diese Ergänzung blieben alle bereits genehmigten Vorhaben mangels tatbestandlicher Erfassung von der Sonderabschreibung ausgeschlossen. Die geplante Sonderabschreibung könnte in diesen Fällen aber der ausschlaggebende Punkt einer Entscheidung zugunsten der alsbaldigen Realisierung solcher Bauprojekte sein. Dies betrifft insbesondere auch die unternehmensinterne Abwägung zwischen solchen und noch zu beantragenden Projekten.

Zudem könnte aufgrund der augenblicklichen Ausgestaltung des Gesetzesentwurfs der Fehlanreiz bestehen, bei den Vorhaben, die bereits über eine Baugenehmigung verfügen oder deren Bauantrag bereits eingereicht ist, erneute Bauantragsverfahren beziehungsweise neue Baugenehmigungen zu erwirken. Die nochmalige Einreichung

geänderter Bauanträge könnte auch kaum verhindert werden. Im Ergebnis würden neue Genehmigungsverfahren die Umsetzung von Baumaßnahmen um etwa sechs bis zwölf Monate verzögern. Es käme somit zu einer spürbaren Delle im Wohnungsbau, die erst in den Folgejahren abgebaut werden könnte. Zum anderen würde dies zu einer noch weiter steigenden Belastung der ohnehin schon stark belasteten Verwaltung führen.

Zur Vermeidung falscher Anreizwirkungen und zur effizienten Beschleunigung zusätzlicher Wohnungsbaumaßnahmen regen wir daher an, die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung tatbestandlich um die Baubeginnanzeige zu erweitern (der Entwurf sieht lediglich den Bauantrag bzw. die Bauanzeige vor). Damit würden sinnvollerweise auch die Fälle erfasst, bei denen ein genehmigter Bauantrag vorliegt und zwischen dem 31. August 2018 und dem 1. Januar 2022 tatsächlich mit dem Wohnungsneubau begonnen wird.

III. Höhe der Anschaffungs- und Herstellungskosten

Unseres Erachtens ist die vorgesehene Deckelung der Anschaffungs- und Herstellungskosten bei 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu niedrig bemessen. Insbesondere mit Blick auf die künftig eher steigenden Bau- und Erwerbsnebenkosten erscheint die gewählte Höhe schwer einzuhalten.

In diesem Zusammenhang darf nicht verkannt werden, dass zu den Anschaffungskosten neben dem eigentlichen Gebäudewert auch die Nebenkosten und nachträglichen Anschaffungskosten zählen. Zu den Nebenkosten zählen dabei die Grunderwerbsteuer, die Notarkosten, die Kosten der Eintragung im Grundbuch und Kosten für etwaige Beratungs- oder Maklerleistungen. Ferner zählt beim Erwerb regelmäßig die grundsätzlich nicht abzugsfähige Vorsteuer zu den Anschaffungskosten.

Allein die Grunderwerbsteuer führt mit ihren derzeitigen Höchstsätzen von bis zu 6,5% zu einem immensen Anstieg der Anschaffungskosten. Da insgesamt die durchschnittliche Belastung mit Nebenkosten ungefähr bei 10 - 15% liegt, reduziert sich somit der eigentliche Kaufpreis auf ungefähr 2.600 Euro (inklusive Umsatzsteuer) pro Quadratmeter Wohnfläche, der zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibung die Höchstgrenze darstellen würde.

Studien aus dem Jahr 2016 belegen jedoch, dass in Metropolregionen bzw. städtischen Regionen die Baukosten im Median bei knapp über 2.700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen (siehe InWIS-Studie, Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik, 27. Mai 2016, S. 40 f. sowie Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg vom 26. Oktober 2016, S. 79 ff.). Nach Angaben des

Statistischen Bundesamtes hat sich allein im Jahr 2017 der Preisindex für Wohngebäude um 3% gegenüber dem Vorjahr erhöht. Auch im Jahr 2018 hat sich dieser Trend fortgesetzt. Die im Rahmen der Sonderabschreibung gewählte Grenze stellt sich für die relevanten Ballungsgebiete und städtischen Regionen, in denen der Wohnungsmangel herrscht, somit als zu niedrig dar.

IV. De-minimis-Regelung

Die Einführung steht vermutlich im Lichte des Versuchs, eine ansonsten erforderliche beihilferechtliche Genehmigung durch die Europäische Kommission zu vermeiden und somit ein schnelles Inkrafttreten zu gewährleisten. Der Ansatz, Maßnahmen schnell greifen lassen zu wollen, ist begrüßenswert. Aus dem hier gewählten Weg folgt jedoch leider auch, dass das mögliche Investitionsvolumen beschränkt ist. Das liegt daran, dass der Steuervorteil aus der Sonderabschreibung in drei Veranlagungszeiträumen maximal 200.000 Euro betragen darf. Im Ergebnis kann ein Unternehmen, das die volle Höhe der Sonderabschreibung in Anspruch nehmen will, aufgrund der – wenn überhaupt einzuhaltenden – eher am oberen Ende verorteten Baukosten, nur ein eher kleines Projekt mit ungefähr 650 Quadratmetern Wohnfläche realisieren. Dass hierdurch die angestrebte Wohnraumoffensive erreicht werden kann, erscheint fraglich.

V. Steuerliche Anpassung bei Mieterstrom

Nach dem Entwurf eines Änderungsantrages der Fraktionen der CDU/CSU und SPD ist ferner angedacht, die Steuerbefreiung für Wohnungsgenossenschaften und -vereine in § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG beim Betrieb von Mieterstromanlagen anzupassen. Für die erfolgreiche Implementierung von Mieterstrom ist aus unserer Sicht jedoch erforderlich, dass das Steuerrecht darüber hinaus angepasst wird.

Reine Immobilienunternehmen können derzeit gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG vollständig von der Gewerbesteuer befreit werden (sogenannte „erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung“). Zweck der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung ist es, die lediglich kraft Rechtsform gewerbsteuerpflichtigen Unternehmen mit Steuerpflichtigen gleichzustellen, bei denen die Erträge aus der bloßen Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes steuersystematisch korrekt nicht der Gewerbesteuer unterliegen. Die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung kann jedoch nicht in Anspruch genommen werden, wenn eine „Infektion durch gewerbliche Einkünfte“ erfolgt. Unbeachtlich ist dabei der Umfang der gewerblichen Tätigkeit. In Folge einer solchen „Infektion“ werden die gesamten Mieteinnahmen mit Gewerbesteuer belastet, weshalb die Immobilienunternehmen aufgrund der erheblichen wirtschaftlichen Belastung diese zwingend vermeiden möchten.

Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat in seiner Entscheidung vom 13. Dezember 2011 (6 K 6181/08) den Betrieb einer Photovoltaik-Anlage als schädlich für die Anerkennung der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung betrachtet, da mit der Produktion und Einspeisung von Solarstrom ins Stromnetz eine schädliche gewerbliche Tätigkeit ausgeübt wurde.

Wenn der Mieterstrom bei Immobilienunternehmen Anwendung finden soll, muss das Steuerrecht entsprechend angepasst werden. Nach unserer Einschätzung sollten insbesondere die aus dem Betrieb einer Photovoltaik-Anlage resultierenden Einnahmen (Mieterstrom) für Zwecke der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung als unschädliche Nebengeschäfte qualifiziert werden, da solche Anlagen – jedenfalls im Hinblick auf den Erfolg der sogenannten Energiewende – ein notwendiger Teil einer wirtschaftlich sinnvoll gestalteten Grundstücksverwaltung und -nutzung sind. In diesem Zusammenhang regen wir jedoch an, die steuerliche Berücksichtigung des Mieterstroms technikoffen zu gestalten.

Es erschließt sich uns auch nicht, warum eine steuerliche Privilegierung von Mieterstrom nur für Wohnungsgenossenschaften und -vereine gelten sollte. Sofern Mieterstrommodelle zur Energiewende beitragen sollen, müssen sie auch für andere Immobilienunternehmen – und auch alle Nutzungsklassen – anwendbar sein, weshalb die steuerlichen Regelungen auch für andere Marktteilnehmer angepasst werden müssen. Hierdurch würde auch die Grundlage geschaffen, dass sowohl reine Wohnungs- als auch Gewerbeimmobilienunternehmen die Implementierung von Mieterstrom nicht aufgrund gewerbsteuerlicher Risiken bei der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung unterlassen.

C. Fazit

Wir weisen darauf hin, dass im Zuge der gestarteten Wohnraumoffensive auch immer die Förderung der Wirtschaftsimmobilen mitbedacht werden sollte. Denn der Engpass betrifft alle Nutzungsklassen, nicht nur Wohnen. Deutschlands Wirtschaft wird weniger starkes Wachstum aufweisen, wenn nicht genügend Zuwachs bei den Immobilien für Büro, Industrie und Logistik erreicht wird. Wohnen funktioniert nicht ohne Büroimmobilien und deren Arbeitsplätze; schon gar nicht ohne lebendige Innenstädte. Das angestrebte Ziel sollte eine nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege sein, in der alle Nutzungsklassen gleichermaßen ihren Platz finden.

In Anbetracht der vorgenannten Punkte sollten zur Steigerung der nutzungsklassenübergreifenden Bautätigkeit die Abschreibungsmöglichkeiten insgesamt verbessert werden. Insbesondere sollte die lineare Abschreibung an die Lebenswirklichkeit angepasst werden. Im Jahr 2000 lag der langlebige Rohbau-Bestandteil eines Gebäudes

noch bei rund 55% und der Anteil der kurzlebigen Ausbau- und technischen Bestandteile betrug 45%. Der technische Fortschritt und die gestiegenen energetischen Anforderungen haben dazu geführt, dass sich im Jahr 2014 diese Prozentsätze vertauscht haben. Der Anteil der langlebigen Rohbau-Bestandteile eines Gebäudes machte im Jahr 2014 somit nur noch 45% aus.

Der Anteil kurzlebiger Gebäudebestandteile an den Gesamtinvestitionskosten wird sich insbesondere mit Blick auf die steigenden Anforderungen bei der Energieeffizienz tendenziell weiter erhöhen. Zur steuerrechtlich gerechten Abbildung des tatsächlichen Werteverzehrs und zur Abschaffung von Investitionshindernissen regen wir dementsprechend eine Erhöhung des Abschreibungssatzes um mindestens einen Prozentpunkt – und eine damit einhergehende Verkürzung der Abschreibungszeiträume – an; dies könnte Investitionen in den Neubau einen wesentlichen Impuls geben.

Ob das hier gewählte Instrument einer Sonderabschreibung in der vorliegenden Ausgestaltung den akuten Wohnraumangel zu beseitigen vermag, darf bezweifelt werden. Die Wirkung der Maßnahme könnte im Gefolge weiterer – steuerlicher und auch nicht steuerlicher – Maßnahmen gesteigert werden. Investitionshemmnisse, wie die hohen Grunderwerbsteuersätze und damit auch steigende Erwerbsnebenkosten, sollten zurückgefahren werden. Ferner sollten die Anforderungen an die Erhöhungen der Energiestandards mit Augenmaß gestellt werden. Mängel bei den Genehmigungsverfahren sollten behoben und die Entbürokratisierung vorangetrieben werden.

Bezüglich des Änderungsantrags zur Anpassung des Steuerrechts im Zusammenhang mit Mieterstrom dürfen nicht nur die steuerlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsgenossenschaften und -vereine angepasst werden. Vielmehr muss das Anbieten von Mieterstrom insbesondere im Zusammenhang mit der erweiterten gewerbesteuerlichen Kürzung als unschädlich betrachtet werden, damit die Grundlage geschaffen wird, dass Mieterstrommodelle im Bereich der gesamten Immobilienwirtschaft ihren Beitrag zur Energiewende leisten können.

DEUTSCHER INDUSTRIE- UND
HANDELSKAMMERTAG E. V.

Breite Str. 29
10178 Berlin

ZENTRALVERBAND DES
DEUTSCHEN HANDWERKS E. V.

Mohrenstr. 20/21
10117 Berlin

BUNDESVERBAND DEUTSCHER
BANKEN E. V.

Burgstr. 28
10178 Berlin

HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND (HDE)

Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

BUNDESVERBAND DER DEUTSCHEN
INDUSTRIE E. V.

Breite Str. 29
10178 Berlin

BUNDESVEREINIGUNG DER DEUTSCHEN
ARBEITGEBERVERBÄNDE E. V.

Breite Str. 29
10178 Berlin

GESAMTVERBAND DER DEUTSCHEN
VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT E. V.

Wilhelmstr. 43/43 G
10117 Berlin

BUNDESVERBAND GROSSHANDEL,
AUSSENHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN E. V.

Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

Frau
Bettina Stark-Watzinger, MdB
Vorsitzende des Finanzausschusses
Deutscher Bundestag
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Per E-Mail:

bettina.stark-watzinger@bundestag.de
finanzausschuss@bundestag.de

14. November 2018

**Stellungnahme der acht Spitzenorganisationen der deutschen Wirtschaft zum
Regierungsentwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des
Mietwohnungsneubaus**

Sehr geehrte Frau Stark-Watzinger,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, zum Regierungsentwurf für ein Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vom 19. September 2018 und zur Stellungnahme des Bundesrates vom 19. Oktober 2018 sowie der Gegenäußerung der Bundesregierung vom 31. Oktober 2018 Stellung nehmen zu können.

Der Gesetzentwurf zielt darauf ab, die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu fördern. Wir begrüßen, dass mit dem Gesetzesvorschlag insbesondere

private Investoren angeregt werden sollen, möglichst zeitnah in Neubauprojekte zur Schaffung von Wohnraum zu investieren. Die dadurch induzierte Vergrößerung des Angebots könnte insoweit insbesondere die Wohnungsknappheit in Ballungsgebieten vermindern und zu einer Kompensation der hohen Nachfrage nach preiswertem Wohnraum führen.

Die Aufnahme steuerrechtlicher Lenkungsnormen ist wegen des im Steuerrecht geltenden Leistungsfähigkeitsprinzips jedoch grundsätzlich nicht ganz unproblematisch. Im Mietwohnungsbe- reich existieren zahlreiche Rechtsverordnungen und Regulierungen, wie zum Beispiel die Mietpreisbremse oder die Bestimmung eines Bezirks als Gebiet mit abgesenkter Kappungsgrenze für Mieterhöhungen, die Auswirkungen auf den Mietpreis haben. Grundsätzlich könnte man an dieser Stelle kritisch hinterfragen, ob die Vielzahl an regulierenden Maßnahmen mit unterschiedlichen und teils widersprüchlichen Zielen in der Summe noch die ursprünglich von der Politik angestrebten Wirkungen haben. Wir beabsichtigen jedoch mit unserer Stellungnahme keine „Gesamtbewertung“ der angesprochenen Maßnahmen, sondern konzentrieren uns hier auf die im Gesetzentwurf vorgesehene Maßnahme der steuerlichen Sonderabschreibung.

Die Förderung des Mietwohnungsneubaus mit der im Gesetzentwurf formulierten Lenkungs- norm ist – unter dem Vorbehalt der von uns im Weiteren erläuterten Änderungen – grundsätz- lich geeignet, um den Mietwohnungsmarkt neu zu beleben und zu einer Entspannung der Miet- wohnraumlage in bestimmten Gebieten beizutragen. Eine Sonderabschreibung für den Miet- wohnungsneubau kann grundsätzlich durchaus Impulse setzen, die helfen, private Investoren für den Neubau zu gewinnen.

Gleichwohl wird die geplante steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus allein den Man- gel an bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen gerade in Ballungszentren nicht beheben können. Die Schaffung günstigen Wohnraums wird durch ho- he Nebenkosten - nicht zuletzt durch die in vielen Bundesländern deutlich gestiegene Grunder- werbsteuer - erschwert. Hinzu kommt, dass sich auch die primären Baukosten aufgrund neuer Energiestandards in den vergangenen Jahren kontinuierlich erhöht haben. Nicht zu unterschät- zen ist weiterhin, dass der Mangel an günstigem Bauland und die zum Teil sehr langen Ge- nehmigungsprozesse erhebliche Investitionshemmnisse darstellen.

Darüber hinaus wird es aufgrund der derzeit guten Auslastung der Bauwirtschaft bei gleichzeiti- gem Mangel an Fachkräften und der kurzen dreijährigen Geltung der geplanten Sonderab- schreibung für den Mietwohnungsbau (2019-2021) schwierig, in den Betrieben die personellen Kapazitäten aufzubauen, die nötig wären, um zusätzliche Aufträge annehmen zu können. Aus Sicht der Wirtschaft ist die langfristige Stabilität des Regelungsrahmens von entscheidender

Bedeutung, damit ein kalkulierbarer Kapazitätsaufbau möglich wird. Auch durch weitere Verschärfungen des Mietrechts und wachsende Standards im Energie- und Umweltbereich sollten Bauvorhaben nicht zusätzlich erschwert werden. Vielmehr sollten die Anstrengungen zur Entbürokratisierung und zur Senkung der Baukosten intensiviert werden.

Angesichts der wünschenswerten zusätzlichen Investitionen in den Mietwohnungsbau plädieren wir generell für dauerhaft verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten im Mietwohnungsneubau. Auf Grund der fortdauernden Technisierung der Gebäude und Wohnungen aufgrund steigender Anforderungen, z. B. an ihre Energieeffizienz, überwiegt der Anteil von Bauteilen mit einer Nutzungsdauer von deutlich unter 50 Jahren inzwischen deutlich – das gilt beispielsweise für den gesamten Bereich der Haustechnik. Die gegenwärtig gültige Abschreibung von 2 % linear für Mietwohnbauten ist nicht mehr sachgerecht. Eine Erhöhung der Abschreibung im Mietwohnungsneubau wäre daher aus unserer Sicht ein notwendiger Schritt, um mehr Mietwohnungen auf den Markt zu bringen, die mit geringen und mittleren Einkommen bezahlbar sind. Das Thema eines Verstoßes gegen das europäische Beihilferecht würde sich in diesem Falle nicht stellen.

Anmerkungen im Detail

I. Frist für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung

Nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf kann die Sonderabschreibung nur für Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden, wenn der Bauantrag nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt wird oder die Bauanzeige in diesem Zeitraum erfolgt.

Auf Grund der derzeit guten Auslastung der Bauwirtschaft und dem vorherrschenden Mangel an Fachkräften halten wir diese Frist für deutlich zu kurz bemessen. Es wird den Betrieben kaum möglich sein, in dieser Zeit genügend Personal zu finden, um der durch die Sonderabschreibung induzierten höheren Nachfrage gerecht zu werden. Ein wirkungsvolles Instrument zur Förderung des Mietwohnungsbaus bedarf daher eines langfristigen Regelungsrahmens, um den Betrieben den nötigen Vorlauf und auch Planungssicherheit für einen Kapazitätsaufbau zu geben.

Petition:

Die Frist für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung sollte mindestens bis Ende 2025 verlängert werden.

II. Höhe der Baukostenobergrenze

Der Gesetzesentwurf gewährt die Sonderabschreibung nur, wenn die Anschaffungs- und Herstellungskosten 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten. Diese Obergrenze ist aus unserer Sicht vor dem Hintergrund stetig steigender Bau- und Erwerbsnebenkosten zu niedrig. Denn zu den Anschaffungskosten dürften mit Blick auf das allgemeine Verständnis im Kontext der §§ 6 ff. EStG neben dem eigentlichen Gebäudewert auch die Nebenkosten (Notarkosten, Grunderwerbsteuer, ggf. Maklercourtage) und die nachträglichen Anschaffungskosten zählen. Für die Einhaltung der Baukostenobergrenze genügt es daher nicht, dass z. B. der Bauträger für diesen Preis veräußert. Vielmehr zählen wegen der Erfassung auch der Nebenkosten auch die Grunderwerbsteuer, die Notarkosten, die Kosten der Eintragung im Grundbuch und Kosten für etwaige Beratungs- oder Maklerleistungen im Zusammenhang mit dem Erwerb sowie die regelmäßig nicht abzugsfähige Vorsteuer zu den Anschaffungskosten. Insbesondere die zum Teil mit 6,5 % zu Buche schlagende Grunderwerbsteuer (z. B. in Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Thüringen und Brandenburg) trägt zu einem erheblichen Anstieg der Anschaffungskosten bei, ohne dass der Wert der Immobilie sich dadurch erhöht. Insgesamt erreichen die vorgenannten Erwerbsnebenkosten oftmals 10-15 % des Kaufpreises. Der eigentliche Kaufpreis muss daher bei maximal ca. 2.700 Euro inklusive Umsatzsteuer liegen, damit die Begünstigung gewährt wird. Mit den heute im Neubau zu beachtenden Vorschriften, wie z. B. der Energieeinsparverordnung (EnEV), dürfte dies in vielen Fällen unrealistisch sein.

Bereits im Mai 2016 kam eine Studie des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) zu dem Ergebnis, dass die Baukosten für typische Gebäude ohne grundstücksbezogene Kosten in Metropolregionen bzw. städtischen Regionen im ersten Quartal 2016 im Mittel bei rund 2.700 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche liegen (InWIS-Studie, Instrumentenkasten für wichtige Handlungsfelder der Wohnungsbaupolitik, 27. Mai 2016, S. 40 f.). Zu dem gleichen Ergebnis kommt ein Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg, das von der Freien und Hansestadt Hamburg in Auftrag gegeben wurde (Gutachten zum Thema Baukosten in Hamburg vom 26. Oktober 2016, S. 79 ff.). In den Metropolregionen und städtischen Regionen waren demnach bereits im vergangenen Jahr die maximal förderfähigen Kauf- bzw. Herstellungspreise erreicht.

Darüber hinaus hat sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes der Preisindex für Wohngebäude allein im Jahr 2017 um 3 % gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dieser Trend hat sich im 1. und 2. Quartal des Jahres 2018 fortgesetzt, in denen der Preisindex für Wohngebäude bereits jeweils 4 % über denen des Vorjahresquartales lag. Auch in den kommenden Jahren

ist hier mit deutlichen Kostensteigerungen zu rechnen, so dass bis zum Fristende für die Sonderabschreibung die vorgesehene Baukostenobergrenze bei der weit überwiegenden Anzahl der Fälle überschritten werden dürfte.

Liegen wir mit dieser Einschätzung richtig, würde gerade in Metropolregionen und in städtischen Regionen, in denen insbesondere Mangel an günstigem Wohnraum herrscht, von der steuerlichen Förderung nicht die erhofften Effekte ausgehen. Die Förderung würde folglich in den Ballungsgebieten in den allermeisten Fällen ins Leere laufen.

Schließlich dürfte der enge Rahmen der Baukostenobergrenze auch problematisch im Hinblick auf unvorhergesehene Kostensteigerungen während der Planungs- oder Bauphase sein, da die Akzeptanz und Attraktivität der Sonderabschreibung sicher auch durch Planungssicherheit der Nachsteuerrendite gekennzeichnet sein wird. Insbesondere vor dem Hintergrund der bereits im Jahr 2016 zum damaligen Regierungsentwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus geführten Diskussionen über die unzureichende Höhe der Kappungsgrenze erscheint hier eine zeitgerechte Anhebung sachgerecht.

Petitum:

Die im Regierungsentwurf vorgesehene Grenze der Anschaffungs- und Herstellungskosten von 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche sollte unter Berücksichtigung der steigenden Bau- und Erwerbsnebenkosten auf ein angemessenes Niveau angehoben werden.

Zudem sollte klargestellt werden, dass durch das Kumulationsverbot in Absatz 4 nicht auch die Inanspruchnahme von gängigen Förderprogrammen (wie z. B. den KfW-Förderungen) berührt wird.

III. Einschränkung durch die De-minimis-Regelung

Im Gesetzesentwurf ist als weitere Einschränkung vorgesehen, dass der Steuervorteil aus der Sonderabschreibung in drei Veranlagungszeiträumen maximal 200.000 Euro betragen darf. Das dürfte dazu führen, dass nur kleinere Projekte mit einer Anzahl von rund 20 Wohneinheiten gefördert werden. Es ist zu befürchten, dass durch diese Einschränkung der gewünschte Effekt, kurzfristig möglichst viele neue Mietwohnungseinheiten in Ballungszentren zu bauen und die angespannte Wohnraumlage zu entschärfen, konterkariert wird.

Denn zum einen können gerade große Projekte in neuen Baugebieten insgesamt kostengünstiger gebaut werden – und folglich auch am ehesten die Baukostenobergrenze der Sonderab-

schreibung einhalten. Zum anderen ist insbesondere bei kleineren Bauprojekten bei der innerstädtischen Nachverdichtung kostengünstiges Bauen kaum möglich, so dass letztlich gerade in den innerstädtischen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt kaum Projekte die engen Förderkriterien der Sonderabschreibung erfüllen werden. In der Folge würde dann wiederum lediglich in der Peripherie der Ballungszentren kostengünstiger Wohnraum entstehen, so dass die Verdrängung von Beziehern geringer und mittlerer Einkommen aus den besonders nachgefragten Innenstadtbezirken großer und mittlerer Städte unvermindert fortgeführt werden würde.

Darüber hinaus ist keineswegs sicher, dass die Sonderabschreibung die Voraussetzungen einer Beihilfe im Sinne des Artikels 107 AEUV erfüllt, da zum einen fraglich ist, ob die dafür erforderliche selektive Wirkung der Maßnahme tatsächlich vorliegt, und zum anderen zweifelhaft ist, ob die Sonderabschreibung den grenzüberschreitenden Handel zwischen den Mitgliedsstaaten beeinträchtigt. Richtigerweise weist der Bundesrat in seiner Stellungnahme vom 31. Oktober 2018 in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Sonderabschreibung grundsätzlich allen Steuerpflichtigen zugänglich ist und daher ein Verstoß gegen das Kriterium der Selektivität zumindest fraglich erscheint. Wie auch wir misst der Bundesrat diesem Aspekt erhebliche Bedeutung bei, da aufgrund der Beschränkung auf den von der De-minimis-Verordnung gesteckten Rahmen institutionelle Investoren weitgehend von der Sonderabschreibung ausgeschlossen werden.

Aus den genannten Gründen erscheint es jedoch sinnvoll, dass neben privaten auch institutionelle Investoren angeregt werden, verstärkt in die Schaffung preisgünstigen Wohnraums zu investieren. Die derzeit vorgesehenen Rahmenbedingungen reichen dafür jedoch nicht aus. Die Begrenzung der Sonderabschreibungsbetrags ist zu niedrig angesetzt.

Petiturum:

Der vorgesehene Betrag für einen Steuervorteil aus der Sonderabschreibung sollte nicht begrenzt werden, hilfsweise aber deutlich höher festgesetzt werden als bisher vorgesehen.

IV. Höhe der Sonderabschreibung

Vor dem Hintergrund der deutlich verminderten Höhe der Sonderabschreibung im Vergleich zum Regierungsentwurf aus dem Jahr 2016 ist fraglich, ob die nun vorgesehene Sonderabschreibung tatsächlich einen entscheidenden Impuls für vermehrte Investitionen geben kann.

Petitum:

Für die Sonderabschreibung sollten die höheren Werte aus dem Regierungsentwurf 2016 übernommen werden.

V. Begrenzung der Miethöhe

Der Bundesrat bittet in seiner Stellungnahme darum zu prüfen, wie durch Einführung einer praxistauglichen Regelung für den Zeitraum von zehn Jahren nach Anschaffung oder Herstellung der geförderten Objekte die Miethöhe auf ein bezahlbares Niveau begrenzt werden kann, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt auch neu gebauter Wohnraum mit einfacher oder durchschnittlicher Ausstattung zu Preisen vermietet wird, die sich Mieter mit geringem oder mittlerem Einkommen nicht leisten können.

Wir möchten in dieser Hinsicht zu bedenken geben, dass ein direkter Eingriff in die freie Preisbildung am Markt durch die Politik auch ein weiteres außersteuerliches Investitionshemmnis darstellen kann. Es besteht insoweit die Möglichkeit, dass hierdurch das gesetzgeberische Ziel, den Mietwohnungsneubau zu intensivieren, verfehlt wird. Durch die ohnehin sehr niedrig bemessene Baukostenobergrenze dürften zudem auch nur Wohnungen in einem einfacheren Standard gebaut werden, die dann im Vergleich zu Wohnungen mit einem höheren Standard auch vergleichsweise preiswert am Markt angeboten werden.

Petitum:

Die Miethöhe sollte nicht begrenzt werden.

Wir freuen uns, wenn unsere Anmerkungen in den weiteren Beratungen des Gesetzentwurfs berücksichtigt werden und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DEUTSCHER INDUSTRIE- UND
HANDELSKAMMERTAG E. V.

Dr. Rainer Kambeck



ZENTRALVERBAND DES DEUTSCHEN
HANDWERKS E. V.

Carsten Rothbart



BUNDESVERBAND DEUTSCHER
BANKEN E. V.

Joachim Dahm

Heiko Schreiber



HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND
(HDE) E. V.

Jochen Bohne



BUNDESVERBAND
DER DEUTSCHEN INDUSTRIE E. V.

Dr. Monika Wünnemann



BUNDESVEREINIGUNG DER DEUTSCHEN
ARBEITGEBERVERBÄNDE E. V.

Dr. Oliver Perschau



GESAMTVERBAND DER DEUTSCHEN
VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT E. V.

Dr. Volker Landwehr

Dr. Lutz Weber



BUNDESVERBAND GROSSHANDEL,
AUSSENHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN E. V.

Michael Alber

