

## **Stellungnahme** des Bundesrates

---

### **Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus**

Der Bundesrat hat in seiner 943. Sitzung am 18. März 2016 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

1. Zum Gesetzentwurf allgemein

Der Gesetzentwurf sieht vor, den Neubau preiswerter Mietwohnungen in Gebieten mit angespannter Wohnungslage durch steuerliche Anreize zu fördern. Der Bundesrat weist darauf hin, dass im Vorfeld anstelle der in dem Gesetzentwurf vorgesehenen Einführung einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung auch die alternative Gewährung einer einmaligen Investitionszulage zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten diskutiert worden ist. Die direkte Förderung in Form einer Investitionszulage weist u. a. den Vorteil auf, dass die Förderung unmittelbar im Jahr der Fertigstellung der Wohnung wirkt; dass sich die Inanspruchnahme der Subvention wesentlich besser kontrollieren und steuern lässt; und dass sich starke regionale Diskrepanzen zwischen Fördervolumen einerseits und fiskalischer Belastung andererseits vermeiden lassen.

Der Bundesrat verweist insbesondere darauf, dass sich die Förderwirkung einer Investitionszulage – im Unterschied zu der im Gesetzentwurf vorgesehenen Sonderabschreibung – unabhängig von der Höhe des persönlichen Steuersatzes entfaltet und somit auch solche Haushalte und Unternehmen erreicht, die keine Steuern bezahlen. Dies gilt nicht zuletzt für nicht steuerbelastete öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und Vermietungsgenossenschaften, denen gerade im Segment des preiswerten Wohnens eine wichtige Bedeutung zukommt und die an der vorgesehenen Sonderabschreibung regelmäßig nicht partizipieren.

Der Bundesrat erneuert vor diesem Hintergrund seine Forderung, dass der Bund die den Ländern zur Verfügung gestellten Mittel für den sozialen Wohnungsbau weiter deutlich erhöht, um der gemeinsamen Verantwortung insbesondere auch mit Blick auf die Integration von Flüchtlingen gerecht zu werden.

2. Der Bundesrat begrüßt die Zielsetzung des Gesetzentwurfs, den Neubau preiswerter Mietwohnungen in Gebieten mit angespannter Wohnungslage zu fördern. Der Bundesrat ist der Auffassung, dass Wohnraum auch für mittlere und untere Einkommensgruppen bezahlbar bleiben muss. In Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten bedarf es – auch angesichts einer mit der Zuwanderung weiter steigenden Nachfrage – zügig der Schaffung zusätzlichen preiswerten Wohnraums, um die Mietentwicklung zu dämpfen.

Die vorgesehene steuerliche Förderung zielt darauf ab, dass Investoren sich künftig verstärkt im Bereich des Neubaus preiswerter Mietwohnungen in ausgewiesenen Fördergebieten engagieren. Die Entlastung des Wohnungsmarkts muss zielgenau und nachhaltig sein. Der Bundesrat unterstützt vor diesem Hintergrund ausdrücklich die im Gesetzentwurf vorgesehene Vorschrift, nach der die begünstigten Objekte mindestens zehn Jahre nach Fertigstellung der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen müssen und ein Verstoß gegen die Nutzungsvoraussetzung zur rückwirkenden Versagung der Sonderabschreibung führt.

3. Die neue Sonderabschreibung kann nur für Wohnungsneubauten in Anspruch genommen werden, die in der gesetzlichen Fördergebietskulisse belegen sind. Es ist davon auszugehen, dass Investoren aus dem gesamten Bundesgebiet - und nicht nur solche vor Ort - förderfähige Wohnungsneubauten errichten. Die für die Steuerveranlagung der Investoren zuständigen Wohnsitz- bzw. Sitzfinanzämter sind deshalb für Zwecke der Prüfung der Zulässigkeit der Inanspruchnahme von Sonderabschreibungen darauf angewiesen, dass sie möglichst schnell und einfach in Erfahrung bringen können, ob eine Wohnungsbau-Investition in einer förderfähigen Stadt oder Gemeinde erfolgt ist.

Der Bundesrat hält es deshalb zur Administration der neuen steuerlichen Förderung für notwendig, eine zentrale Datenbank "Fördergebiet" einzurichten, die sämtliche für die formelle Prüfung der Förderfähigkeit durch die Bearbeiter in den Finanzämtern notwendigen Informationen enthält; darunter fallen:

- Bezeichnung der Stadt/Gemeinde
- Wohngeldstufe zum 01.01.2016 bzw. Rechtsvorschrift der Förderfähigkeit
- Beginn der Förderfähigkeit (01.01.2016 bzw. Wirksamwerden der landesrechtlichen Regelungen)
- Ende der Förderfähigkeit (Wirksamwerden der landesrechtlichen Regelungen)

Die Datenbank könnte zentral beim Bundeszentralamt für Steuern geführt werden. Damit wäre gewährleistet, dass die erforderlichen Informationen von den Finanzämtern jederzeit abgerufen werden können und der damit verbundene Administrationsaufwand auf ein Minimum beschränkt werden kann.

Darüber hinaus könnte auch der interessierten Öffentlichkeit über eine Internet-Anwendung Zugang zur Datenbank eingeräumt werden.

Der Bundesrat bittet zu prüfen, ob die Landesregierungen gesetzlich verpflichtet werden sollen oder müssen, die notwendigen Daten zu den beschlossenen landesrechtlichen Regelungen zur Mietpreisbremse mitzuteilen.

#### 4. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 7b Absatz 2 EStG)

In Artikel 1 Nummer 2 ist § 7b Absatz 2 wie folgt zu fassen:

"(2) Als begünstigte Investitionen in einem Fördergebiet nach Absatz 4 gelten

1. die Anschaffung neuer Gebäude, neuer Eigentumswohnungen, im Teileigentum stehender Räume oder anderer Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung sowie
2. die Herstellung neuer Gebäude, neuer Eigentumswohnungen, im Teileigentum stehender Räume oder anderer Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind,

wenn die begünstigte Investition mindestens zehn Jahre nach der Anschaffung oder der Herstellung\* der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient."

#### Begründung:

- a) Nach dem Regierungsentwurf ist die Herstellung neuer Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehender Räume oder anderer Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, – entgegen dem Gesetzeszweck – nicht begünstigt. § 7b Absatz 2 ist insoweit zu ergänzen.
- b) Nach dem Regierungsentwurf gilt die Einschränkung, wonach die Anschaffung bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erfolgt sein muss, nur für im Teileigentum stehende Räume oder anderer Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind. Diese Bedingung soll aber für alle Anschaffungsfälle gelten. § 7b Absatz 2 ist insoweit zu ergänzen.
- c) Nach der Gesetzesbegründung müssen die begünstigten Flächen mindestens zehn Jahre nach der Fertigstellung der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen. Es wird eine in zeitlicher Hinsicht durchgängige Nutzung zu fremden Wohnzwecken verlangt. Bei einer Nutzungsänderung vor Ablauf der Zehn-Jahres-Frist sind die Sonderabschreibungen rückgängig zu machen.

---

\* ist bei Annahme von Ziffer 5 redaktionell anzupassen

Vor diesem Hintergrund ist der zweite Halbsatz des § 7b Absatz 2 mit dem Wort "wenn" und nicht mit dem Wort "soweit" einzuleiten. Fälle, in denen ein Gebäude nur teilweise fremden Wohnzwecken und im Übrigen anderen Zwecken (zum Beispiel gewerblichen Zwecken) dient, werden durch die Verwendung des Wortes "wenn" nicht von der Förderung ausgeschlossen. Der fremden Wohnzwecken dienende Gebäudeteil stellt in diesem Fall ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut dar, das für sich genommen insgesamt fremden Wohnzwecken dient (vgl. R 4.2 Absatz 4 Satz 1 EStR 2012).

5. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 7b Absatz 2 EStG)

In Artikel 1 Nummer 2 sind in § 7b Absatz 2 die Wörter "mindestens zehn Jahre nach der Anschaffung oder der Herstellung" durch die Wörter "im Jahr der Anschaffung oder der Herstellung und in den folgenden neun Jahren" zu ersetzen.

Begründung:

Die Änderung stellt klar, dass die Vermietungsvoraussetzungen im Jahr der Anschaffung bzw. Fertigstellung und in dem sich diesem Jahr anschließenden Neun-Jahres-Zeitraum zu erfüllen sind. Die Formulierung im Gesetzentwurf könnte so verstanden werden, dass die Vermietungsvoraussetzungen lediglich "irgendwann" zu erfüllen sind.

6. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 7b Absatz 2 Satz 2 bis 4 - neu - EStG)

In Artikel 1 Nummer 2 sind dem § 7b Absatz 2 folgende Sätze anzufügen:

"Wird das Gebäude nicht mindestens zehn Jahre nach der Anschaffung oder Herstellung\* zur entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken genutzt und wurden die Sonderabschreibungen nach Absatz 1 bereits Steuerfestsetzungen oder gesonderten Feststellungen zugrunde gelegt, sind die entsprechenden Steuer- oder Feststellungsbescheide insoweit zu ändern. Das gilt auch dann, wenn die Steuer- oder Feststellungsbescheide bestandskräftig geworden sind; die Festsetzungsfristen enden insoweit nicht, bevor die Festsetzungsfrist für den Veranlagungszeitraum abgelaufen ist, in dem das Gebäude erstmals nicht mehr zur entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken genutzt worden ist. § 233a Absatz 2a der Abgabenordnung ist nicht anzuwenden."

Begründung:

Ein Verstoß gegen die 10-jährige Nutzungsfrist (Verwendung zu fremden Wohnzwecken) soll eine Rückgängigmachung der bereits gewährten Sonderabschreibungen zur Folge haben. Es ist daher sicherzustellen, dass die Rückgängigmachung verfahrensrechtlich durchgesetzt werden kann. Hierfür ist eine Korrekturvorschrift sowie eine Ablaufhemmung für die Festsetzungsfrist in § 7b Absatz 2 aufzunehmen. Weiterhin ist sicherzustellen, dass die sich ergebenden Steuernachforderungen nach § 233a AO zu verzinsen sind, damit demjenigen Steuerpflichtigen, der gegen die Nutzungsfrist verstößt, kein Steuerstundungsvorteil verbleibt.

Die vorgeschlagene Ergänzung des § 7b Absatz 2 orientiert sich an den etablierten Regelungen zum Investitionsabzugsbetrag in § 7g Absatz 4 EStG im Fall eines Verstoßes gegen die dort vorgesehene Nutzungs- und Verbleibensfrist.

---

\* ist bei Annahme von Ziffer 5 redaktionell anzupassen

7. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 7b Absatz 2 Satz 2 - neu - EStG)

In Artikel 1 Nummer 2 ist § 7b Absatz 2 folgender Satz anzufügen:

"Investitionen, für die Mittel aus öffentlichen Haushalten unmittelbar oder mittelbar gewährt wurden, sind nicht begünstigt."

Begründung:

Beim Gesetzentwurf ist ein Ausschluss der Kumulierung mit der Förderung aus öffentlichen Haushalten nicht vorgesehen worden. Einen derartigen Ausschluss gab es in vergleichbaren Vorgängervorschriften zur Förderung des Mietwohnungsbaus, nämlich in § 7c Absatz 2 Nummer 3 EStG a. F. (Erhöhte Absetzungen für Baumaßnahmen an Gebäuden zur Schaffung neuer Mietwohnungen) und in § 7k Absatz 2 Nummer 3 EStG a. F. (Erhöhte Absetzungen für Wohnungen mit Sozialbindungen).

Ein solcher Ausschluss ist aber notwendig und wünschenswert, weil es anderenfalls zu einer Doppelförderung kommen kann. Eine kumulierte Förderung von Bauvorhaben zuzulassen, kollidiert mit dem Prinzip des sparsamen Mitteleinsatzes bei der Verwendung öffentlicher Gelder.

Schließlich führte eine steuerliche Förderung ohne Kumulierungsverbot zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Fortführung der sowohl in ganz Deutschland als zum Beispiel auch in Mecklenburg-Vorpommern geübten Praxis, die soziale Wohnraumförderung auf den Beschluss der Kommission vom 20.12.2011 zur Freistellung zu stützen (DAWI-Freistellungsbeschluss, entsprechend dargestellt in der Mitteilung der Bundesregierung an die Kommission vom 20.06.2014 Seite 9 u. 10). Zulässig sind danach staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse betraut sind. Diese Leistungen, wie z. B. die Wohnraumförderung, dürfen nur den Unterschied zu den Kosten ausgleichen, der infolge der Dienstleistungserbringung und der daraus erzielten Einnahmen (abzüglich eines angemessenen Gewinns) ungedeckt verbleibt (Artikel 5 Absatz 1 DAWI Beschluss). Steuervorteile sind zwingend bei der Höhe der Ausgleichsleistung zu berücksichtigen. Die vorgesehene steuerliche Förderung würde aber zu nicht handhabbaren Schwierigkeiten bei der sozialen Wohnraumförderung führen. Denn die Vorteile sind vor der Gewährung in einem transparenten, nicht diskriminierenden Verfahren zu ermitteln. Bevor das Besteuerungsverfahren nicht abgeschlossen ist, steht aber die Höhe der steuerlichen Förderung nicht fest. Mit anderen Worten, die bislang geübte Praxis in der deutschen sozialen Wohnraumförderung, diese bereits vor Baubeginn zu bewilligen, wäre so nicht mehr möglich.

Mit der Ergänzung des Gesetzentwurfs um ein entsprechendes Kumulierungsverbot würde vermieden, dass das in Deutschland praktizierte System der Wohnraumförderung in massiver Weise beeinträchtigt wird und gleichzeitig eine doppelte Förderung aus öffentlichen Haushalten für dasselbe Bauvorhaben ausgeschlossen.

8. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 7b Absatz 3 Satz 2 - neu - und Absatz 5 Satz 2 - neu - EStG)

In Artikel 1 Nummer 2 ist § 7b wie folgt zu ändern:

a) Dem Absatz 3 ist folgender Satz anzufügen:

"Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346) zu ermitteln."

b) Dem Absatz 5 ist folgender Satz anzufügen:

"Absatz 3 Satz 2 gilt entsprechend."

Begründung:

Die Größe der Wohnungen ist nach den einheitlichen Maßstäben der Wohnflächenverordnung zu ermitteln. Diese Vorgabe soll eine einheitliche Rechtsanwendung gewährleisten und Streitfälle vermeiden. Gleichzeitig wird erreicht, dass Grundflächen, die nicht den "elementaren" Wohnbedürfnissen zugerechnet werden können, nicht oder nur teilweise in die Wohnflächenberechnung einbezogen werden und bei der Ermittlung der förderfähigen Baukosten nur die nach der Wohnflächenverordnung errechnete Wohnfläche maßgeblich ist.

9. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 7b EStG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in § 7b eine Missbrauchsklausel aufzunehmen ist, wonach die gewährten Sonderabschreibungen rückgängig zu machen sind, wenn das Gebäude innerhalb der zehnjährigen Nutzungsfrist veräußert wird und der hierbei erzielte Veräußerungsgewinn nicht der Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegt.



Begründung:

Nach dem Regierungsentwurf soll bei einer Veräußerung des Gebäudes innerhalb der zehnjährigen Nutzungsfrist auf die Nutzung des Gebäudes zu fremden Wohnzwecken durch den Erwerber abgestellt werden. Es ist daher grundsätzlich möglich, ein Gebäude innerhalb der zehnjährigen Nutzungsfrist zu veräußern, ohne dass die in den Vorjahren geltend gemachten Sonderabschreibungen rückgängig zu machen sind.

Vor diesem Hintergrund kann § 7b in der Fassung des Regierungsentwurfs zur gezielten Steuergestaltung genutzt werden. So kann das Grundstück nach Ablauf des dreijährigen Abschreibungszeitraums und Vornahme der Sonderabschreibungen i. H. v. insgesamt 28 Prozent veräußert werden. Dem Erwerber steht dann wieder die normale Gebäude-AfA von den vollen Gebäude-Anschaffungskosten zu. Ein solches Ergebnis ist nicht hinzunehmen, wenn der vom Veräußerer erzielte Veräußerungsgewinn nicht der Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegt. Das ist insbesondere bei langfristig gehaltenen Grundstücken des Privatvermögens der Fall, die der Steuerpflichtige neu bebaut hat. Die Voraussetzungen des § 23 EStG (Einkünfte aus einem privaten Veräußerungsgeschäft) sind insoweit nicht erfüllt, weil bei der Berechnung der zehnjährigen Veräußerungsfrist i. S. d. § 23 EStG ausschließlich an den Zeitpunkt der Anschaffung des Grund und Bodens – und nicht den Zeitpunkt der Herstellung des Gebäudes – angeknüpft wird (Rn. 9 des BMF-Schreibens vom 05.10.2000, BStBl I 2000, S. 1383).

10. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 7b Absatz 3 und 5 EStG)

In Artikel 1 Nummer 2 ist § 7b wie folgt zu ändern:

- a) In Absatz 3 ist die Angabe "3 000 Euro je Quadratmeter" durch die Angabe "2 600 Euro je Quadratmeter" zu ersetzen.
- b) In Absatz 5 ist die Angabe "maximal 2 000 Euro je Quadratmeter" durch die Angabe "maximal 1 800 Euro je Quadratmeter" zu ersetzen.

Begründung:

Der Gesetzentwurf der Bundesregierung verfolgt das Ziel, den Neubau preiswerter Mietwohnungen in Gebieten mit angespannter Wohnungslage durch steuerliche Anreize zu fördern. Durch die Einfügung eines neuen § 7b EStG und die Einführung einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung soll die zügige Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment in ausgewiesenen Fördergebieten gefördert werden.

Die Förderung wird im Gesetzentwurf auf solche Baumaßnahmen begrenzt, bei denen die abschreibungsfähigen Herstellungskosten nicht mehr als 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen (§ 7b Absatz 3). Ausweislich der Gesetzesbegründung soll auf diese Weise die Herstellung hochpreisigen Wohnraums vermieden werden. Die förderfähige Bemessungsgrundlage, die sich ebenfalls ausschließlich auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der begünstigten Investition bezieht, wird nach dem Gesetzentwurf auf maximal 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt (§ 7b Absatz 5).

Durch den höheren Ansatz einer Kappungsgrenze (Absatz 3) im Vergleich zur maximal förderfähigen Bemessungsgrundlage (Absatz 5) soll insbesondere auch regionalen Unterschieden in den Baupreisen Rechnung getragen werden. Diese Zielrichtung des Gesetzentwurfs wird vom Bundesrat grundsätzlich unterstützt.

Das Ziel der Förderung, Investoren zum Bau von Wohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment zu bewegen, wird durch die im Gesetzentwurf vorgesehenen Bezugsgrößen jedoch nicht erreicht. Es sollen Objekte mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von bis zu 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gefördert werden – d. h. auch Wohnungen mit einem vergleichsweise hohen Standard, die keiner staatlichen Förderung bedürfen und deshalb von der Förderung ausgeschlossen werden sollten. Zudem besteht die Gefahr, dass Fehlanreize gesetzt und Mitnahmeeffekte gefördert werden. Im Interesse der Zielgenauigkeit der Förderung ist die Kappungsgrenze auf Objekte mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von höchstens 2.600 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zu begrenzen.

Die förderfähige Bemessungsgrundlage ist auf einen Höchstbetrag von 1.800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zu begrenzen. Im Interesse von Bürgerinnen und Bürgern mit mittleren und niedrigen Einkommen soll durch das Gesetz der Neubau bezahlbaren Wohnraums gefördert werden. Ein Höchstbetrag von 1.800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche vermittelt zielgenaue Anreize, zusätzlichen Wohnraum im unteren Preissegment bereitzustellen und die Baukosten entsprechend zu begrenzen.

11. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 7b Absatz 3 EStG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob in § 7b Absatz 3 eine Regelung aufzunehmen ist, wonach in die Prüfung der Kappungsgrenze auch nachträgliche Veränderungen der Anschaffungs- und Herstellungskosten innerhalb der zehnjährigen Nutzungsfrist mit der Folge einzubeziehen sind, dass bereits gewährte Sonderabschreibungen bei einer nachträglichen Überschreitung der Grenze rückgängig zu machen sind.

Begründung:

Im Gesetzentwurf ist nicht geregelt, wie mit Fällen umzugehen ist, in denen die bis zum Jahr der Anschaffung angefallenen Anschaffungskosten die Kappungsgrenze unterschritten haben und in einem Jahr nach der Anschaffung weitere Anschaffungskosten angefallen sind, die zu einer nachträglichen Überschreitung der Kappungsgrenze führen.

Es ist gerechtfertigt, die gewährten Sonderabschreibungen in diesen Fällen rückgängig zu machen. Andernfalls würden auch solche Neubauten gefördert, die innerhalb der zehnjährigen Nutzungsfrist zu Wohnungen mit gehobenem Standard umgebaut werden. Das ist mit dem Förderzweck des § 7b nicht zu vereinbaren (Neubau von preiswertem Wohnraum).

12. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 7b Absatz 3 EStG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit die in § 7b Absatz 3 EStG vorgesehene Begrenzung der maximal zulässigen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten um einen Erhöhungsbetrag für besonders energieeffiziente Bauvorhaben ergänzt werden sollte.

Begründung:

Zielsetzung des Gesetzesentwurfs ist es, möglichst zeitnah private Investoren zum Neubau von Mietwohnungen anzuregen, die dem sozialen Wohnungsmarkt, insbesondere in Gebieten mit einer angespannten Wohnungslage, zur Verfügung stehen. Zur Vermeidung einer Förderung von "Luxuswohnungen" sieht § 7 Absatz 3 EStG eine Beschränkung der Förderung auf Baumaßnahmen mit einer Anschaffungs- oder Herstellungskostenobergrenze vor. Damit soll gewährleistet werden, dass insbesondere Investitionen in Bauvorhaben mit einfachem bis mittlerem Standard von der Sonderabschreibung profitieren. Diese Deckelung wird vom Bundesrat dem Grunde nach ausdrücklich begrüßt.

Darüber hinaus gilt es jedoch, auch ein besonders energieeffizientes und damit umweltbewusstes Bauverhalten zu fördern. Zur Kompensation der damit einhergehenden höheren Anschaffungs- oder Herstellungskosten, sollte die Sonderabschreibung in Fällen, in denen das Bauvorhaben die nach der Energieeinsparverordnung vorgegebenen Standards deutlich, beispielsweise um mindestens 20 Prozent, übersteigt, auch in Fällen zulässig sein, in denen die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten über der Kappungsgrenze nach § 7b Absatz 3 EStG je m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen. Denkbar wäre es, hierfür in Absatz 3 eine zweite – beispielsweise um ca. 10 Prozent höhere - Obergrenze einzufügen. Denn auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gilt es, durch Investitionen in den Energiestandard nicht nur die Netto-, sondern auch die Bruttomietbelastung gering zu halten. Eine Staffelung der Höchstbeträge erscheint unter diesem Gesichtspunkt geboten.

13. Zu Artikel 1 Nummer 2 (§ 7b EStG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit der Ansatz des Gesetzentwurfs, den Mietwohnungsneubau allgemein zu fördern, durch eine gezielte Förderung der Errichtung von Mietwohnungen mit Sozialbindung zu beschränken ist.

Begründung:

Nach der Begründung des Gesetzesentwurfs ist vorgesehen, möglichst zeitnah private Investoren zum Neubau von Mietwohnungen anzuregen, die in Gebieten mit einer angespannten Wohnungslage zur Verfügung stehen. Dies soll u. a. durch die vorgesehene Obergrenze bei den Anschaffungs- oder Herstellungskosten erreicht werden.

Die Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nach § 7b EStG sollten an die Voraussetzungen einer Direktförderung im sozialen Wohnungsbau anknüpfen. Die ohnehin schon angespannte Wohnungslage wird sich infolge des weiteren Anstiegs der Wohnungsnachfrage in den Fördergebieten nach § 7b Absatz 4 EStG u. a. aufgrund der vermehrten Haushaltsgründungen und der zurzeit hohen Anzahl an Asyl- und Schutzsuchenden, die vor Krieg, Verfolgung und Not aus ihrer Heimat geflüchtet sind, zukünftig noch erheblich verstärken. Bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit geringen Einkommen ist jedoch dort schon heute nicht ausreichend vorhanden. Dies erfordert insbesondere Maßnahmen zur Ausweitung des Angebots an Sozialwohnungen und nicht allgemein des Mietwohnungsmarktes. Die Beschränkung der Sonderabschreibung auf den Neubau von Mietwohnungen mit Sozialbindung durch Investoren würde daneben zu einer Entlastung der Kommunen bei der Wohnraumversorgung führen. Um sicherzustellen, dass die Wohnungen tatsächlich nur Mietern überlassen werden, die einen der Wohnungsgröße entsprechenden Wohnraumbedarf haben, wäre die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins erforderlich.

14. Zu Artikel 1 Nummer 2a - neu - (§ 37 Absatz 3 EStG)

In Artikel 1 ist nach Nummer 2 folgende Nummer 2a einzufügen:

"2a. § 37 Absatz 3 Satz 10 wird wie folgt gefasst:

"Satz 8 gilt nicht für negative Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung eines Gebäudes, für das Sonderabschreibungen nach § 7b dieses Gesetzes, §§ 14a, 14c oder 14d des Berlinförderungsgesetzes oder Sonderabschreibungen nach § 4 des Fördergebietsgesetzes in Anspruch genommen werden.""

Begründung:

Die Aufnahme des § 7b EStG-E in den Regelungsgehalt des § 37 Absatz 3 Satz 10 EStG ermöglicht eine Berücksichtigung negativer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bei der Festsetzung der Vorauszahlungen abweichend von der Regelung in § 37 Absatz 3 Satz 8 und 9 EStG bereits im Jahr der Anschaffung oder Fertigstellung des Gebäudes. Hierdurch soll ein weiterer Anreiz für Investoren geschaffen werden. Entsprechendes gilt für das Lohnsteuer-Ermäßigungsverfahren, für das es aufgrund des Verweises in § 39a Absatz 1 Satz 1 Nummer 5 Buchstabe b EStG auf § 37 EStG keiner gesonderten Regelung bedarf.

15. Zu Artikel 1 Nummer 3 (§ 52 Absatz 15a EStG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, inwieweit die in § 52 Absatz 15a EStG vorgesehene Regelung zur zeitlichen Anwendung der in § 7b EStG vorgesehenen Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau im Hinblick auf Steuerpflichtige mit einem vom Kalenderjahr abweichenden Wirtschaftsjahr (§ 4a Absatz 2 EStG) anzupassen ist.

Begründung:

Der Gesetzentwurf sieht in § 52 Absatz 15a EStG-E vor, dass die Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung nach § 7b EStG-E letztmalig für den Veranlagungszeitraum 2022 geltend gemacht werden kann. Bei Steuerpflichtigen mit einem vom Kalenderjahr abweichenden Wirtschaftsjahr (§ 4a Absatz 2 EStG) umfasst der Veranlagungszeitraum 2022 lediglich Geschäftsvorfälle des Steuerpflichtigen, die bis zum Ende des in 2022 endenden Wirtschaftsjahrs (2021/2022) in der Gewinnermittlung erfasst wurden. Nimmt beispielsweise ein Steuerpflichtiger mit einem vom Kalenderjahr abweichenden Wirtschaftsjahr (1. Juli bis 30. Juni) für ein am 5. Juli 2020 fertiggestelltes Gebäude zulässigerweise die Sonderabschreibung nach § 7b EStG-E in Anspruch, könnte er diese nach der vorgesehenen Regelung in § 52 Absatz 15a EStG-E nur in den Veranlagungszeiträumen 2021 und 2022 für die Wirtschaftsjahre 2020/2021 und 2021/2022 geltend machen, während ein Steuerpflichtiger mit einem nicht vom Kalenderjahr abweichenden Wirtschaftsjahr die Sonderabschreibung in den Veranlagungszeiträumen 2020, 2021 und 2022, also einmal mehr, geltend machen könnte. Zur Vermeidung einer daraus resultierenden Ungleichbehandlung wird angeregt, die Anwendungsregelung in § 52 Absatz 15a EStG-E um eine Regelung für Steuerpflichtige mit einem vom Kalenderjahr abweichenden Wirtschaftsjahr zu ergänzen.

Dabei muss sichergestellt werden, dass kein Anreiz für Gestaltungen, bspw. durch Umstellung auf ein vom Kalenderjahr abweichendes Wirtschaftsjahr, geschaffen wird.

16. Zu Artikel 1a (§ 5 Absatz 1 KStG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob der Gesetzentwurf wie folgt geändert werden sollte:

Nach Artikel 1 ist folgender Artikel 1a einzufügen:

**"Artikel 1a**

Das Körperschaftsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. April 1999 (BGBl. I S. 817), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 2. November 2015 (BGBl. I S. 1834) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

In § 5 Absatz 1 Nummer 10 werden in Buchstabe b der Punkt durch ein Komma ersetzt und nach Buchstabe b folgender Buchstabe c eingefügt:

"c) im Zusammenhang mit einer Tätigkeit im Sinne des Buchstaben a Genossenschaftsanteile an eine juristische Person des öffentlichen Rechts ausgeben oder eine solche als Vereinsmitglied aufnehmen und dieser in diesem Zusammenhang die Voraussetzungen für eine begünstigte Investition im Sinne des § 7b Absatz 2 bis 4 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) geändert worden ist, erfüllende Wohnungen vermieten oder auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zum Gebrauch überlassen und die juristische Person des öffentlichen Rechts in diesen Wohnungen bedürftige Personen im Sinne des § 53 der Abgabenordnung unterbringt. Die Zahl der entsprechenden Wohnungen darf 25 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes der Genossenschaft oder des Vereins nicht übersteigen."

Begründung:

Steuerbefreite Wohnungsgenossenschaften und -vereine i. S. d. § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG sind wichtige Anbieter von preiswertem Wohnraum auf dem Mietwohnungsmarkt. Steuerliche Anreize zur Förderung des Mietwohnungsneubaus, wie die mit diesem Gesetz eingeführte Sonderabschreibung nach § 7b des Einkommensteuergesetzes (EStG) entfalten für sie keine Wirkung. Um auch Förderanreize für die steuerbefreiten Wohnungsgenossenschaften und -vereine zu schaffen, soll die Steuerbefreiung unter weiteren Voraussetzungen auch bei Investitionen der in § 7b EStG definierten Art gesichert werden.

Die gemäß § 3 Nummer 15 des Gewerbesteuergesetzes auch für die Gewerbesteuer geltende Steuerbefreiung ist grundsätzlich daran gebunden, dass die Mitglieder der Genossenschaft bzw. des Vereins die ihnen aufgrund eines Mietvertrages oder genossenschaftlichen Nutzungsvertrages überlassenen Wohnungen für eigene Wohnzwecke nutzen. Diese Beschränkung auf die Selbstnutzung verhindert eine nachhaltige Beteiligung der steuerbefreiten Wohnungsgenossenschaften und -vereine am Mietwohnungsneubau, sofern damit Wohnbedarf für solche bedürftige Personen erfüllt werden soll, die nicht selbst Genossen oder Mitglieder werden können. Dies gewinnt in der momentanen Flüchtlingssituation eine besondere Bedeutung.

Im Hinblick auf den durch den starken Zustrom von Flüchtlingen und Asylbewerbern noch gestiegenen Bedarf an kostengünstigen Mietwohnungen werden von den Ländern verstärkt Förderprogramme aufgelegt, welche durch unterschiedliche Maßnahmen Bauherren zur verstärkten Errichtung von preiswertem Wohnraum veranlassen sollen. Die Förderung ist oftmals mit der Auflage verbunden, dass der fördernden juristischen Person des öffentlichen Rechts für einen mehrjährigen Zeitraum das Recht zur Belegung der neuen Wohnungen mit bedürftigen Personen zu überlassen ist. Die Wohnungsgenossenschaften und -vereine zögern, sich in derartigen Programmen zu engagieren, da sie einen Verlust ihrer Steuerbefreiung befürchten, wenn Wohnungen Nichtgenossen bzw. Nichtmitgliedern zu Wohnzwecken überlassen werden. Dieses Hindernis würde durch die Ergänzung des § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG beseitigt.

Die Ergänzung soll auf Wohnungen beschränkt werden, welche die in § 7b Absatz 2 bis 4 EStG festgelegten Kriterien erfüllen. Sie würde es den Wohnungsgenossenschaften und -vereinen ermöglichen, sich an der Schaffung preisgünstigen Wohnraums für bedürftige Personen i. S. d. § 53 der Abgabenordnung, die wirtschaftlich nicht in der Lage sind, selbst Genossen oder Mitglieder zu werden, zu beteiligen und damit insgesamt den Mietwohnungsneubau zu unterstützen. Die Beschränkung der Beteiligung an derartigen Programmen auf 25 Prozent des Gesamtbestandes der Wohnungen der Genossenschaft bzw. des Vereins stellt dabei sicher, dass deren eigentlicher Zweck, die Schaffung von durch die Genossen oder die Mitglieder selbstgenutzten Wohnraums, nicht in den Hintergrund gerät.