



Stellungnahme des GdW

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

BT-Drucksachen 18/7736 und 18/8044

Öffentliche Anhörung im Finanzausschuss
des Deutschen Bundestages am 25.04.2016

21.04.2016

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

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>

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

BT-Drucksachen 18/7736 und 18/8044

Öffentliche Anhörung im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 25.04.2016

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 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Deutschland braucht mehr bezahlbare Wohnungen für alle Menschen. Angesichts der aktuellen Situation auf den Wohnungsmärkten insbesondere in den Ballungsräumen begrüßen und unterstützen wir den Vorschlag für die Einführung einer zeitlich befristeten und räumlich begrenzten steuerlichen Sonderabschreibung ausdrücklich als einen wirksamen Anreiz, um den dringend benötigten Mietwohnungsneubau anzuregen.

Wir halten die vorgesehene steuerliche Sonderabschreibung für einen wichtigen Baustein, um Investoren für den Mietwohnungsneubau zu gewinnen, die sich momentan nicht oder nicht ausreichend engagieren. Diese steuerliche Maßnahme muss unseres Erachtens aber durch weitere Maßnahmen ergänzt werden, um auch tatsächlich Mietwohnungsneubau in dem benötigten Umfang zu forcieren.

Wir regen daher an, zusätzlich eine gleichwertige Investitionszulagenregelung – als Alternative für die vorgeschlagene steuerliche Sonderabschreibung – zu schaffen, die als Anreiz für solche potenziellen Investoren dienen kann, die von steuerlichen Sonderabschreibungen nicht partizipieren können, darunter auch viele Wohnungsunternehmen, wie z. B. die steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften.

Damit auch tatsächlich die gewünschten Investitionen in den Mietwohnungsneubau erfolgen und keine Investorengruppen ausgeschlossen werden, bitten wir um Unterstützung dieses Anliegens.

Erlauben Sie uns auch folgenden ergänzenden Hinweis:

Sonderabschreibungen – wie die vorgeschlagene – bieten nur einen kurzfristigen "Vorteil" (Effekt), da nach Ablauf des Begünstigungszeitraums die Restwertabschreibung entsprechend geringer ist. Langfristig gesehen sollte daher die steuerliche Normalabschreibung (§ 7 Abs. 4 EStG) von bisher 2 % auf mindestens 3 % angehoben werden. Dies entspricht auch dem tatsächlichen wirtschaftlichen Wertverzehr. Eine Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel "Kostentreiber für den Wohnungsbau" aus dem Jahr 2015 belegt eindeutig, dass es in den letzten Jahren im Bereich der Bauwerkskosten eines Wohngebäudes eine starke Verschiebung weg von den langlebigen Rohbau-Bestandteilen hin zu den kurzlebigen Ausbau- und technischen Bestandteilen gegeben hat, die schneller erneuerungsbedürftig sind als der Rohbau. Der Anteil der langlebigen Bestandteile beträgt nur noch rund 46 %, der der kurzlebigen Bestandteile rund 54 %. Aufgrund dieser Verschiebung kann nur noch von einer mittleren Nutzungsdauer von Neubauten von 36 Jahren ausgegangen werden, was einer 3%igen Normalabschreibung entspräche.

Inhalt

Seite

1		
1	Einführung einer alternativen – gleichwertigen – Investitionszulagenregelung	1
2		
2	Unsere Hinweise zum Gesetzentwurf im Einzelnen	4
2.1		
2.1	Zu § 7 b Abs. 2 Nr. 4 EStG-E – Begünstigte Investitionen in Herstellungsfällen	4
2.2		
2.2	Zu § 7 b Abs. 3 und Abs. 5 EStG-E – Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenobergrenze und Höhe der Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung	5
2.3		
2.3	Zu § 7 b Abs. 3 und Abs. 5 EStG-E – Begriff der Anschaffungskosten	6
2.4		
2.4	Vorschlag des Bundesrates – Berücksichtigung nachträglicher Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – Nachträgliches Überschreiten der Obergrenze	6
2.5		
2.5	Vorschlag des Bundesrates – Kumulationsverbot mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten	7
3		
3	Vorgeschlagene Ergänzung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG (Steuerbefreiung für sog. Vermietungsgenossenschaften)	9

1

Einführung einer alternativen – gleichwertigen – Investitionszulagenregelung

Bis 2020 müssen jährlich insgesamt mindestens 400.000 Wohnungen neu gebaut werden – und das ohne den aktuellen bzw. künftigen Bedarf an Wohnraum aufgrund der Flüchtlingssituation. Das heißt, es müssten gegenüber der aktuellen Bautätigkeit rund 140.000 Wohnungen zusätzlich gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Wohnungsbau. Diese Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.

Die Aufstockung der Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung bis 2019 wird "nur" zu einem zusätzlichen Neubau von ca. 15.000 Sozialwohnungen führen.

Um das Ziel – Neubau von 400.000 Wohnungen – auch tatsächlich erreichen zu können, müssen daher alle denkbaren Investorengruppen mobilisiert werden.

Wir begrüßen und unterstützen deshalb den Vorschlag für die Einführung einer steuerlichen Sonderabschreibung zur Förderung des dringend benötigten Mietwohnungsneubaus ausdrücklich. Das Instrument der steuerlichen Sonderabschreibung wird insbesondere private Investoren, auch private Klein-Investoren, motivieren, sich am Mietwohnungsneubau zu beteiligen. Dies ist auch dringend erforderlich, da sich die privaten Klein-Investoren aus diesem Anlagesegment in den letzten Jahren vollkommen zurückgezogen haben.

Aber: Für andere – potenzielle – Investorengruppen bietet eine steuerliche Sonderabschreibung allerdings keine Motivation, (wieder) verstärkt im Mietwohnungsneubau aktiv zu werden. Darunter sind auch viele Wohnungsunternehmen, wie z. B. die steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften, die steuerliche Abschreibungen nicht nutzen können.

Um diese Investorengruppe, wie auch andere Wohnungsunternehmen, die von steuerlichen Sonderabschreibungen nicht profitieren können, als Investoren für den dringend erforderlichen Mietwohnungsneubau in den Ballungsgebieten zu gewinnen, 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.

In Anbetracht dessen, dass eine Vielzahl unserer Mitgliedsunternehmen – insbesondere die etwa 1.400 steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaften mit rund 1,4 Mio. Wohnungen – von einer steuerlichen Sonderabschreibung nicht partizipieren können, bitten wir, unseren nachfolgend etwas näher unterlegten Vorschlag für eine alternative – gleichwertige – Investitionszulagenregelung zu unterstützen.

Gelegentlich wird angemerkt, dass eine Investitionszulagenregelung für steuerbefreite Körperschaften – wie es die Vermietungsgenossenschaften sind – nicht zulässig sei. Dem ist allerdings entgegenzuhalten, dass Vermietungsgenossenschaften in der Vergangenheit sehr wohl in den Kreis der Investitionszulagenberechtigten einbezogen waren (siehe Investitionszulagengesetz 1999 – Modernisierung von Mietwohngebäuden und Mietwohnungsneubau in den neuen Ländern).

Ein Investitionszulagengesetz 2016 zur Förderung des Mietwohnungsneubaus könnte wie folgt ausgestaltet werden:¹

§ 1 Anspruchsberechtigter, Fördergebiet

- (1) Steuerpflichtige im Sinne des Einkommensteuergesetzes und des Körperschaftsteuergesetzes, die im Fördergebiet begünstigte Investitionen im Sinne des § 2 vornehmen, haben Anspruch auf eine Investitionszulage. Bei Personengesellschaften und Gemeinschaften tritt an die Stelle des Steuerpflichtigen die Gesellschaft oder die Gemeinschaft als Anspruchsberechtigte.
- (2) Fördergebiet sind Gebiete, die zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung oder, sofern ein Bauantrag nicht erforderlich ist, der Bauanzeige
 - a) durch die Anlage zu § 1 Abs. 3 der Wohngeldverordnung den Mietenstufen IV bis VI zugewiesen sind oder
 - b) von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung aufgrund des § 556 d Abs. 2 BGB als Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt worden sind oder
 - c) von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung aufgrund des § 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB als Gebiet mit abgesenkter Kappungsgrenze bestimmt worden sind.

[Alternativ: Bezugnahme auf § 7 b Abs. 4 EStG-E]

§ 2 Begünstigte Investitionen

- (1) Begünstigte Investitionen sind die Anschaffung neuer Gebäude, neuer Eigentumswohnungen, im Teileigentum stehender Räume oder anderer Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind (Gebäude), bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung sowie die Herstellung neuer Gebäude im Fördergebiet, soweit diese Gebäude mindestens zehn Jahre nach der Anschaffung oder Herstellung der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen.

¹ Die vorgeschlagenen Formulierungen des § 1 Abs. 2 und des § 2 Abs. 1 bis 3 sowie Abs. 5 beruhen auf § 7 b EStG-E in der Fassung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung (BT-Drucksache 18/7736 vom 29.02.2016) und müssen an die finale Fassung des § 7 b EStG angepasst werden.

- (2) Es sind nur solche Investitionen begünstigt, die aufgrund eines nach dem 31.12.2015 und vor dem 01.01.2019 gestellten Bauantrags oder, sofern ein Bauantrag nicht erforderlich ist, einer nach dem 31.12.2015 und vor dem 01.01.2019 getätigten Bauanzeige hergestellt worden sind, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der nach Abs. 1 begünstigten Investition 3.000 EUR/m² Wohnfläche nicht übersteigen.
- (3) Bemessungsgrundlage für die Investitionszulage sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der nach Abs. 1 begünstigten Investition, jedoch maximal 2.000 EUR/m² Wohnfläche.
- (4) Die Investitionszulage beträgt 10 vom Hundert der Bemessungsgrundlage und kann nur im Jahr der Anschaffung oder Fertigstellung in Anspruch genommen werden.
- (5) Die Investitionszulage kann letztmalig für den Veranlagungszeitraum 2022 geltend gemacht werden.

§ 3 Ertragsteuerliche Behandlung der Investitionszulage

Die Investitionszulage gehört nicht zu den Einkünften im Sinne des Einkommensteuergesetzes. Sie mindert die steuerlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten.

§ 4 Kumulationsverbot

Der Steuerpflichtige kann die Investitionszulage nur in Anspruch nehmen, wenn für die begünstigten Investitionen keine erhöhten Absetzungen nach den § 7 b EStG-E gewährt werden.

2

Unsere Hinweise zum Gesetzentwurf im Einzelnen

2.1

Zu § 7 b Abs. 2 Nr. 4 EStG-E – Begünstigte Investitionen in Herstellungsfällen

Nach dem Gesetzentwurf (§ 7 b Abs. 2 Nr. 4 EStG-E) soll lediglich die Herstellung 'neuer Gebäude' begünstigt sein.

Unseres Erachtens sollten daneben – wie für die Anschaffungsfälle bereits vorgesehen – auch die Herstellung neuer Eigentumswohnungen, im Teileigentum stehender Räume und anderer Gebäudeteile, die selbstständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, in den Kreis der begünstigten Investitionen aufgenommen werden. Wir unterstützen insoweit den Vorschlag des Bundesrates in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf (vgl. BR-Drs. 67/16 [Beschluss] vom 18.03.2016, **Ziffer 4**).

Die vorgeschlagene Ergänzung ist unseres Erachtens aber noch nicht ausreichend. Denn auch nach dieser Ergänzung wäre die Schaffung neuer Mietwohnungen durch die Erweiterung eines bestehenden Mietwohngebäudes, z. B. durch einen Ausbau des Dachgeschosses oder Aufstockung, von der Begünstigung ausgeschlossen. Es würde sich hierbei nicht um einen Gebäudeteil, der ein selbstständiges unbewegliches Wirtschaftsgut darstellt, handeln. Denn: Die neu geschaffene Mietwohnung würde in demselben Nutzungszusammenhang wie das übrige Mietwohngebäude stehen.

Würde dagegen z. B. ein Bürogebäude oder ein selbst genutztes Eigenheim zum Zwecke der Vermietung aufgestockt oder dessen Dachgeschoss ausgebaut, könnte die Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden, weil in diesem Fall die neu geschaffene Mietwohnung ein selbstständiges unbewegliches Wirtschaftsgut darstellt, das mit dem übrigen Gebäude in einem unterschiedlichen Nutzungszusammenhang steht.

Die in § 7 b Abs. 2 EStG-E aufgeführten begünstigten Investitionen sollten daher auch dahingehend ergänzt werden, dass die Sonderabschreibung auch für Mietwohnungen in Anspruch genommen werden kann, die durch die Erweiterung eines vorhandenen Mietwohngebäudes entstanden sind (Dachgeschossausbau, Aufstockung oder auch Anbau). Hierdurch würde zudem die Innen- bzw. Nachverdichtung bereits entwickelter Wohnquartiere gefördert, neues Bauland würde i. d. R. nicht benötigt, Vorhaben ließen sich innerhalb kurzer Zeit realisieren

2.2

Zu § 7 b Abs. 3 und Abs. 5 EStG-E – Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenobergrenze und Höhe der Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung

Wir plädieren dringend dafür, die in § 7 b Abs. 3 EStG-E vorgesehene Obergrenze für Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von 3.000 EUR/m² Wohnfläche beizubehalten und nicht – wie vom Bundesrat in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf vorgeschlagen (vgl. BR-Drs. 67/16 [Beschluss] vom 18.03.2016, **Ziffer 10**) – abzusenken. Gleiches gilt für die in § 7 b Abs. 5 EStG-E vorgesehene Höhe der Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung von 2.000 EUR/m² Wohnfläche.

Wir halten es grundsätzlich für richtig, in Bezug auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten eine Begrenzung einzuführen. Eine solche Begrenzung ist sicherlich grundsätzlich geeignet, den Bau von Luxuswohnungen so gering wie möglich zu halten und so zu einer generellen Preisdämpfung beizutragen. Sie darf aber nicht dazu führen, dass die Förderung ins Leere und damit dem angestrebten Gesetzeszweck zuwider läuft.

Die aktuelle Entwicklung der Baupreise zeigt deutlich, dass die vorgesehene Obergrenze in Höhe von 3.000 EUR/m² Wohnfläche nicht überzogen ist. Im Übrigen soll die Bemessungsgrundlage für die eigentliche Förderung ohnehin auf 2.000 EUR/m² Wohnfläche begrenzt werden.

In der Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel "Optimierter Wohnungsbau" aus dem Jahr 2014 wurde festgestellt, dass die Baukosten eines typischen Wohngebäudes (mit Tiefgarage, Keller, Aufzug, Außenanlagen) im innerstädtischen Bereich durchschnittlich 2.422 EUR/m² Wohnfläche betragen (Kostengruppe 300 – 700 gemäß DIN 276). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dieser Wert einen Bundesdurchschnitt darstellt. In Wachstumsregionen und Ballungsgebieten, insbesondere TOP-Standorten wie z. B. Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München, Stuttgart, liegen die Baukosten noch deutlich höher. Die ARGE Kiel hat hier durchschnittliche Baukosten von 2.928 EUR/m² Wohnfläche (Kostengruppe 300 – 700) ermittelt. Wenn man berücksichtigt, dass der Begriff der steuerlichen Herstellungskosten des Gebäudes darüber hinaus auch noch einen Teil der Erschließungskosten, welche in der Kostengruppe 200 erfasst sind, mit umschließt, wird deutlich, dass die 3.000-EUR/m²-Grenze schon heute erforderlich ist.

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Herabsetzung der Grenzen halten wir daher für kontraproduktiv. Sie wird dazu führen, dass die Förderung weitgehend wirkungslos bleibt. Denn insbesondere in den zur Debatte stehenden Gebieten, insbesondere Ballungsräumen, sind die Baukosten sehr hoch. Und die Baukosten werden auch nicht sinken, sondern aufgrund der weiter stetig steigenden Anforderungen an den Neubau und der starken Nachfrage nach Bauleistungen eher weiter steigen. Die Sonderabschreibung soll zwar zum kostenbewussten Bauen anregen, aber nicht zum Pfusch am Bau. Damit die Förderung ebenso Wohnungen erfasst, die auch nach Ablauf des Förderzeitraums nachhaltig und langfristig nachgefragt werden, müssen die ursprünglich vorgesehenen Grenzen beibehalten werden.

2.3

Zu § 7 b Abs. 3 und Abs. 5 EStG-E – Begriff der Anschaffungskosten

Unseres Erachtens bedarf es – zumindest in der Gesetzesbegründung zu § 7 b Abs. 3 EStG-E als auch in § 7 b Abs. 5 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.

2.4

Vorschlag des Bundesrates – Berücksichtigung nachträglicher Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – Nachträgliches Überschreiten der Obergrenze

Der Bundesrat bittet im weiteren Gesetzgebungsverfahren um Prüfung, ob nachträgliche Veränderungen der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten innerhalb der 10-jährigen Nutzungsfrist einzubeziehen sind – mit der Folge, dass die maßgebliche Obergrenze der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten nachträglich überschritten werden könnte, was zum Verlust der bereits gewährten Sonderabschreibung führt (vgl. BR-Drs. 67/16 [Beschluss] vom 18.03.2016, **Ziffer 11**).

Von einer solchen Regelung sollte abgesehen werden; sie würde eine langfristige Überwachung erforderlich machen und die Handhabung der Vorschrift in der Praxis der Unternehmen, aber auch der Finanzverwaltung unnötig erschweren. Außerdem müssten insofern Ausnahmen und Differenzierungen getroffen werden. Ansonsten könnten z. B. auch nachträgliche Baumaßnahmen zum alters- oder behindertengerechten Umbau der Wohnungen oder aufgrund von Gesetzesänderungen jedweder Art zu einer rückwirkenden Versagung der steuerlichen Sonderabschreibung führen.

Im Übrigen verweisen wir auf die kritische Gegenäußerung der Bundesregierung zu diesem Vorschlag des Bundesrates: "Die Bundesregierung befürwortet grundsätzlich die vom Bundesrat in seiner Prüfbite vorgeschlagene Ermittlung der Kappungsgrenze unter Berücksichtigung von nachträglichen Veränderungen der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Allerdings muss dies auf solche nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten beschränkt werden, die zeitnah im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung erfolgen. Denn eine Überwachung über den gesamten Bindungszeitraum ist sowohl wirtschaftlich als auch steuerlich nicht zu begründen."

2.5

Vorschlag des Bundesrates – Kumulationsverbot mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten

Der Bundesrat schlägt in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf (vgl. BR-Drs. 67/16 [Beschluss] vom 18.03.2016, **Ziffer 7**) eine Ergänzung des § 7 b Abs. 2 EStG-E vor, die eine gleichzeitige Förderung von Investitionen mit steuerlicher Sonderabschreibung und Mitteln aus öffentlichen Haushalten vorsieht. Eine Doppelförderung soll also ausgeschlossen werden. Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag des Bundesrates ab (siehe Gegenäußerung der Bundesregierung zu Ziffer 7): "Die Gefahr einer steuerlichen Doppelförderung wird nicht gesehen, da es keine weiteren Abschreibungsvorschriften gibt, die vergleichbare Investitionen fördern. Darüber hinausgehende Kumulationsverbote werden auf der Ebene der Sonderabschreibung nicht als notwendig und auch nicht als zielführend erachtet. Eventuell notwendige Kumulationsverbote im Zusammenhang mit dieser steuerlichen Regelung sollten auf der Ebene der jeweils einzeln zu prüfenden, anderen Maßnahmen erfolgen..."

Wir halten den Ausschluss einer Doppelförderung ein- und derselben Investition grundsätzlich für sachgerecht und richtig. Wir haben daher in unserem Vorschlag für eine Investitionszulagenregelung (vgl. Punkt 1 der Stellungnahme) ein Kumulationsverbot von Investitionszulage und steuerlicher Sonderabschreibung nach § 7 b EStG-E vorgesehen.

Aber: Sollte im weiteren Gesetzgebungsverfahren eine Regelung zum Kumulationsverbot mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten aufgenommen werden, müssen zumindest die Mittel der KfW ausgenommen werden, die für die Energieeffizienz des Gebäudes gewährt werden.

Dies ist auch im Zusammenhang mit der vorgesehenen Obergrenze für Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und deren von Seiten des Bundesrates vorgeschlagenen Absenkung (vgl. Punkt 2.2 der Stellungnahme) sowie der Prüfbitte des Bundesrates (vgl. BR-Drs. 67/16 [Beschluss] vom 18.03.2016, **Ziffer 12**) von Bedeutung.

Danach solle geprüft werden, ob die vorgesehene Begrenzung der maximal zulässigen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten um einen Erhöhungsbetrag für besonders energieeffiziente Bauvorhaben (z. B. EnEV minus 20 %) zur Kompensation der damit einhergehenden höheren Anschaffungs- oder Herstellungskosten ergänzt werden sollte. Ein Überschreiten der regulären Obergrenze in einem bestimmten Umfang (z. B. in Höhe von 10 %) würde als unschädlich angesehen und nicht zum Ausschluss der Förderung führen.

Unseres Erachtens liefe eine solche Regelung ins Leere. Zunächst stellt sich die Frage, ob höhere Baukosten aufgrund der Schaffung eines höheren Energiestandards mit einem Zuschlag von z. B. (lediglich) 10 % zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten überhaupt abgedeckt wären. Sollte die Entscheidung für eine Investition in einen höheren Standard, als ihn die EnEV vorgibt, fallen, wäre es von Seiten des Investors außerdem nur sachgerecht, hierfür auf entsprechende KfW-Programme zurückzugreifen.

Sollte daher im weiteren Gesetzgebungsverfahren ein Ausschluss der Doppelförderung mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geregelt werden, so wie vom Bundesrat vorgeschlagen, würde die Inanspruchnahme von KfW-Programmen dazu führen, dass die steuerliche Sonderabschreibung nicht mehr in Anspruch genommen werden kann.

3

Vorgeschlagene Ergänzung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG (Steuerbefreiung für sog. Vermietungsgenossenschaften)

Der Bundesrat schlägt in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf (vgl. BR-Drs. 67/16 [Beschluss] vom 18.03.2016, **Ziffer 16**) eine Ergänzung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG vor. § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG regelt die Steuerbefreiung sog. Vermietungsgenossenschaften und -vereine.

Unschädlich für die Steuerbefreiung soll danach die Vermietung von im Sinne des § 7 b Abs. 2 bis 4 EStG-E neu gebauten Wohnungen an juristische Personen des öffentlichen Rechts sein, die ihrerseits Genossenschaftsmitglied werden und mit der Genossenschaft einen Miet- oder genossenschaftlichen Nutzungsvertrag zur Unterbringung bedürftiger Personen i. S. d. § 53 der Abgabenordnung abschließen. Die Zahl der entsprechenden Wohnungen soll 25 % des gesamten Wohnungsbestandes der Genossenschaft nicht übersteigen.

Dass der Bundesrat das Thema Förderanreize für steuerbefreite Vermietungsgenossenschaften aufgreift und einen Vorschlag unterbreitet, der das Engagement der Wohnungsgenossenschaften in den Wohnungsneubau und zur Flüchtlingsunterbringung fördern soll, ist grundsätzlich zu begrüßen.

Die hierzu vorgeschlagene Ergänzung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG um einen neuen Buchstaben c halten wir allerdings nicht für zielführend, und zwar aus **folgenden Gründen**:

- Durch eine solche Regelung würde zwar die steuerunschädliche Möglichkeit der Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlingen und Asylbewerbern in Wohnungen von Vermietungsgenossenschaften, die derzeit zeitlich befristet ist, dauerhaft abgesichert – allerdings nur in neu gebauten Wohnungen i. S. v. § 7 b Abs. 2 bis 4 EStG-E. In § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG würde zudem eine – dauerhafte – Regelung aufgenommen, obwohl § 7 b EStG-E "nur" den Neubau von Wohnungen mit Bauantrag bzw. Bauanzeige im Zeitraum von 2016 bis 2018 begünstigt. Danach würde § 7 b EStG-E nicht mehr greifen.

Eine Begrenzung auf neu gebaute Wohnungen und auch nur auf solche, die nach den Kriterien des § 7 b EStG-E gebaut werden, ist nicht sinnvoll. Zum einen besteht der Bedarf nach Wohnraum jetzt. Neubauprojekte müssen geplant, finanziert und umgesetzt werden, was einen erheblichen Zeitverlust bedeuten würde. Zum anderen sind Flüchtlinge gezielt und mit Augenmerk über den gesamten Wohnungsbestand besser zu integrieren.

- Die vorgeschlagene Regelung wäre auch aus dem genossenschaftlichen Selbstverständnis heraus nicht ganz unproblematisch. Es geht hier um eine gesetzliche Regelung, zu deren Anwendung sich die Wohnungsgenossenschaften verpflichtet sehen könnten, was sie in ihrer eigenverantwortlichen Geschäftstätigkeit einschränken bzw. binden könnte. Auch ist die Zahl

der entsprechenden Wohnungen für den genannten Personenkreis (§ 53 AO) von immerhin bis zu einem Viertel des gesamten Wohnungsbestandes nicht unerheblich, was mit Blick auf den satzungsmäßigen Förderzweck problematisch sein kann.

Wir sehen die Gefahr, dass es hierdurch auch zu einer Ballung der Unterbringung der begünstigten Personengruppe an einzelnen Standorten käme, was einer ansonsten von Seiten der Vermietungsgenossenschaften angestrebten Durchmischung der Wohnungsbestände widerspräche – und mit Blick auf die Flüchtlingsunterbringung auch einer notwendigen Integration entgegenstände.

Vorschlag des GdW:

Unseres Erachtens wäre es ausreichend, wenn die bereits bestehende Billigkeitsregelung zur Unterbringung von Bürgerkriegsflüchtlings und Asylbewerbern in Wohnungen von Vermietungsgenossenschaften vom 20.11.2014² (Buchstabe c) aufgrund des weiterhin bestehenden Bedarfs entweder frühzeitig – und zumindest in Übereinstimmung mit den in Förderprogrammen der Länder vorgeschriebenen zeitlichen Belegungsbindungen – verlängert oder als unbefristete und damit dauerhafte Billigkeitsregelung aufgelegt würde.

Damit könnten einerseits auch Bestandswohnungen von Vermietungsgenossenschaften weiterhin zur Unterbringung dieser Personengruppe genutzt werden. Andererseits bestünde damit sowohl auf Seiten der Genossenschaft als auch auf Seiten der juristischen Personen des öffentlichen Rechts (Kommune) Rechts- und Planungssicherheit. Denn die aktuelle Billigkeitsregelung gilt nur in den Veranlagungszeiträumen 2014 bis 2018. Der Abschluss langfristiger oder unbefristeter Mietverträge zwischen der Genossenschaft und der Kommune ist daher nicht möglich bzw. würde ab dem 01.01.2019 zu steuerschädlichen Einnahmen führen.

Diese Problematik durch eine Regelung im KStG zu lösen, ist unseres Erachtens aufgrund der nicht abzusehenden Entwicklung in diesem Bereich nicht zu empfehlen.

Um Investitionsanreize für den Wohnungsneubau durch Wohnungsgenossenschaften ganz generell zu setzen, wäre unseres Erachtens die unter Punkt 1 der Stellungnahme angesprochene Investitionszulagenregelung das geeignetere Instrument.

² vgl. BStBl. Teil I 2014, Nr. 20 vom 23.12.2014, S. 1613; Anwendungsbereich der Billigkeitsregelung wurde durch BMF-Schreiben vom 14.12.2015 an den GdW um steuerbegünstigte Körperschaften i. S. d. §§ 51 ff. AO erweitert (siehe auch Homepage des BMF vom 16.12.2015).

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Str. 57
14197 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

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>