



Stellungnahme des GdW

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

Referentenentwurf des BMF (29.08.2018)

GZ: IV C 3 - S 2196/18/10001 :014

DOK: 2018/0590123

07.09.2018

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>

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

Referentenentwurf des BMF (29.08.2018)

GZ: IV C 3 - S 2196/18/10001 :014
DOK: 2018/0590123

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 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 funktionierende Anreize für den Mietwohnungsneubau statt nahezu unwirksame Schnellschüsse.

Sollte an der geplanten Sonderabschreibung festgehalten werden, muss diese Maßnahme zumindest modifiziert werden.

Zum einen dürfen auch Wohnungsunternehmen nicht einfach von den Anreizen ausgeschlossen werden. Deshalb brauchen wir ohnehin alternativ zu einer Sonderabschreibung eine gleichwertige Investitionszulage, da viele Wohnungsunternehmen die Sonderabschreibung gar nicht nutzen können.

Zum anderen führt die vorgesehene Begrenzung im Rahmen der De-minimis-Verordnung dazu, dass von Steuerpflichtigen in drei Jahren nicht einmal 30 Wohnungen begünstigt gebaut werden können.

So werden die Ziele der Bundesregierung mit 1,5 Mio. Wohnungen in dieser Legislaturperiode in keinem Fall erreicht werden können.

Inhalt

Seite

1

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

1

2

Hinweise zum Referentenentwurf 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

2

2.3

Zu § 7 b Abs. 4 EStG-E – Kumulierungsverbot

3

2.4

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

3

3

Einführung einer alternativen – gleichwertigen – Investitionszulagenregelung

4

1

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

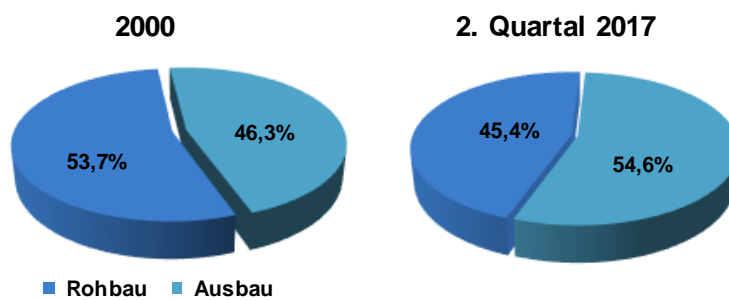
Die steuerlichen Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsneubau müssen dringend angepasst werden! Die aktuelle Wohnungsbautätigkeit reicht bei Weitem nicht aus, um für den dringend benötigten bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu sorgen.

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 "Verbandebündnis Wohnungsbau" zum 10. Wohnungsbautag 2018 am 01.03.2018, Pestel Institut e.V. und Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Verfasser).

2

Hinweise zum Referentenentwurf 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 Referentenentwurf 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. 4 EStG-E – Kumulierungsverbot

Die Sonderabschreibung soll nicht in Anspruch genommen werden können, wenn dieselbe Investition unmittelbar mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde.

Damit käme aber auch eine Mittelinanspruchnahme im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung oder eine Inanspruchnahme der KfW-Neubauförderung für "Energieeffizient Bauen" nicht in Frage, so dass ein Kumulierungsverbot diesbezüglich – mit Blick auf die Schaffung von preiswertem Wohnraum – kontraproduktiv wirkt.

2.4

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

Die Sonderabschreibung soll nur gewährt werden, soweit die Voraussetzungen der De-minimis-Beihilfen-Verordnung eingehalten werden.

Die Anwendung der De-minimis-Vorgaben auf die vorgesehene Sonderabschreibung mit der betragsmäßigen Begrenzung des wirtschaftlichen Vorteils aus der Sonderabschreibung auf 200.000 EUR in drei Jahren führt dazu, dass selbst in den Fällen, in den der gesamte Betrag von 200.000 EUR noch zur Verfügung stünde, lediglich 27 Mietwohnungen innerhalb von drei Jahren neu gebaut werden können.

Nachfolgendes Beispiel soll das verdeutlichen.

Folgende Annahmen liegen dieser Einschätzung zugrunde:

- Steuerpflichtiges Wohnungsunternehmen (Durchschnittsbelastung KSt und GewSt von 35 %)
- 5%ige Sonderabschreibung (3 Jahre x 5 % = 15 % → Mehr-Aufwand – gewinnmindernde BA)
- 2.000 EUR AK/HK als maximale BMG für die Sonderabschreibung
- 70 m² als durchschnittliche Wohnungsgröße

De-minimis-Grenze: 200.000 EUR innerhalb 3 Jahre = Steuervorteil aus 5%iger Sonderabschreibung über 3 Jahre

200.000 EUR / 35 % Durchschnittssteuerbelastung / 15 % Zusatz-AfA in 3 Jahren = 3.809.500 EUR insgesamt begünstigte AK/HK / max. 2.000 EUR/m² begünstigte AK/HK = 1.900 m² begünstigte m²

Das heißt: Bei einer durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 m² wären das lediglich 27 WE in 3 Jahren!

Hinzu kommt, dass der Betrag bereits durch andere Förderung – insbesondere im Bereich der Energieeffizienz – teilweise ausgeschöpft sein kann.

Auf eine Festschreibung der Anwendung der De-minimis-Vorgaben im Gesetz muss verzichtet werden. Aus unserer Sicht handelt es sich bei der vorgesehenen Sonderabschreibung nicht um eine Beihilfe i. S. d. Art. 107 Abs. 1 AEUV. Die Voraussetzungen einer selektiven Begünstigung i. S. d. Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs werden nicht erfüllt. Sollten Zweifel diesbezüglich bestehen, bestünde zudem auch die Möglichkeit, eine ggf. erforderliche Notifizierung bei der Europäischen Kommission zu prüfen.

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>