

Verband der steuerberatenden und
wirtschaftsprüfenden Berufe



Die Steuerberatung: 01/2019
TB-Nr.: 002/19

DStV plädiert für Administrierbarkeit bei Förderung des Mietwohnungsneubaus

Die Bundesregierung hat es sich zum Ziel gesetzt, im Rahmen einer Wohnraumoffensive 1,5 Millionen neue Wohnungen zu schaffen. Als Anreiz plant sie unter anderem die Einführung einer Sonderabschreibung für den Bau neuer Mietwohnungen. Der Deutsche Steuerberaterverband e.V. (DStV) hat in seiner [Stellungnahme S 15/18](#) zu dem entsprechenden Gesetzentwurf der Bundesregierung ([BT-Drs. 19/4949](#)) und der Stellungnahme des Bundesrats ([BT-Drs. 19/5417](#)) auf mögliche Praxisprobleme hingewiesen. Im Rahmen der öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestags am 19.11.2018 hatte er ferner die Möglichkeit, als Sachverständiger seine Anregungen vorzutragen.



Öffentliche Anhörung des Finanzausschusses des Bundestags
Bildnachweis: Deutscher Bundestag

Die Sachverständigen begrüßten im Ergebnis zwar grundsätzlich das Ziel der Bundesregierung, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Diskussion in der öffentlichen Anhörung war aber dennoch sehr vielschichtig. Sie beinhaltete konkrete Einzelfragen, z. B. ob die angedachte Höchstgrenze für die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von 3.000 € pro Quadratmeter zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibung realistisch sei. Aber auch Grundsätzliches, z. B. ob die Regelung eine EU-Beihilfe darstelle, wie es der

Gesetzgeber annimmt, wurde beleuchtet. Die zentrale Frage war, ob die geplante Sonderabschreibung der richtige Weg ist, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen:

Probleme der zeitlichen Befristung der Sonderabschreibung

Einer der Kritikpunkte der Sachverständigen betraf die zeitlich begrenzte Förderung. *Klaus-Peter Hesse* (ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.) monierte: In Zeiten einer konjunkturellen Hochphase könne eine zeitlich begrenzte Sonderabschreibung zu steigenden Baupreisen führen. Er plädiere daher für längerfristige Maßnahmen. RA *Carsten Rothbart* (Zentralverband des Deutschen Handwerks) schloss sich dieser Kritik an. Zudem wäre es für Betriebe angesichts des vorherrschenden Fachkräftemangels wohl kaum möglich, genügend Personal zu finden, um eine höhere Nachfrage bedienen zu können. Ein wirkungsvolles Instrument bedürfe daher eines langfristigen Regelungsrahmens, um Planungssicherheit für einen Kapazitätsaufbau zu geben.

Administrierbarkeit der Förderung

Ferner forderten die Sachverständigen eine administrativ ausgestaltete Förderung. Nach den Plänen der Bundesregierung muss der Begünstigte im Falle einer Veräußerung innerhalb der 10-Jahresfrist nachweisen, dass der Erwerber weiter zu fremden Wohnzwecken vermietet. Hier forderte RAin/StBin *Sylvia Mein* (DStV), dass eine einfache privatschriftliche Bestätigung des Erwerbers über die Nutzung zu fremden Wohnzwecken als Nachweis ausreichen müsse. 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. Dies würde dem Ziel des Gesetzes zuwiderlaufen.



v.l.n.r.: Frank Schmidt-Hullmann (Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt), RAin/StBin Sylvia Mein (DStV)
Bildnachweis: Deutscher Bundestag

Nicht ganz nachvollziehbar sei, so *Mein*, warum der Bundesrat die Veräußerung der neuen Wohnung innerhalb 10-Jahresfrist generell als Missbrauchstatbestand einführen möchte, was zur Rückgängigmachung der Sonderabschreibung führen würde. Schließlich breche ein

Verkauf zivilrechtlich nicht bestehende Mietverträge (§ 566 BGB). Der Veräußerer würde in solchen Fällen mit den Zinsen auf Steuernachforderungen belastet. Eine solche

Belastung müsste zumindest für Härtefälle ausgeschlossen werden, wie bei einem Verkauf in wirtschaftlicher Notsituation oder in Erbfällen.

Auch sah *Mein* die Anregung des Bundesrats einer Mietendeckelung, die auch vom Deutschen Mieterbund e.V. aufgegriffen wurde, kritisch. Für eine solche Diskussion fehle derzeit ein geeigneter Maßstab. Der in der Anhörung ins Feld geführte Mietspiegel sei beispielsweise gänzlich ungeeignet. Für Deutschland existiere ein solcher nicht flächendeckend. Zudem seien die Daten zum Teil veraltet. Eine rechtssichere und justiziable Bestimmung einer als zulässig anerkannten Miete sei daher kaum möglich.

Denkbare Alternativen zur Sonderabschreibung

In der Diskussion hinterfragten die Sachverständigen an mehreren Stellen, ob der Gesetzentwurf zur Zielerreichung tatsächlich geeignet sei. Dr. *Claus Michelsens* (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V.) bezweifelte beispielsweise, ob tatsächlich bezahlbarer Wohnraum dort geschaffen werden könne, wo er benötigt würde. Vielmehr fürchte er hohe Mitnahmeeffekte und räumliche Fehllenkungen. Seiner Meinung nach wäre die Gewährung von Zuschüssen oder auch Kreditabsicherungen als Eigenkapitaläquivalent zielführender. So könnte ein Anreiz für Investitionen geschaffen werden, die andernfalls aufgrund fehlenden Eigenkapitals scheitern würden.

Auch WP/StB *Ingeborg Esser* (GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) schlug einen alternativen Investitionsanreiz vor. Wichtig seien langfristige Signale, die das Baugewerbe motivieren würden, ihre Kapazitäten nachhaltig zu erweitern. Realisierbar sei dies durch die Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung von bisher 2 % auf 3 %. Insbesondere die zunehmend verschärften energetischen Anforderungen reduzierten die mittlere Nutzungsdauer im modernen Wohnungsbau und sprächen für eine solche Anpassung.

Der DStV war in der öffentlichen Anhörung des Deutschen Bundestages durch die Leiterin der DStV-Steuerabteilung RAin/StBin *Sylvia Mein* als Sachverständige vertreten. Als Gast nahm ferner die DStV-Referentin, Daniela Ebert, LL.M., teil.

Stand: 23.11.2018

Lesen Sie hierzu auch:

[Verbesserungsvorschläge des DStV für die Förderung des Mietraumneubaus](#)