



POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Finanzen, 11016 Berlin

Chef des Bundeskanzleramtes

nachrichtlich:

Bundesministerinnen und  
Bundesminister

Chef des Bundespräsidialamtes

Chef des Presse- und Informationsamtes  
der Bundesregierung

Präsidenten des Bundesrechnungshofes

Beauftragte der Bundesregierung für  
Kultur und Medien

**Dr. Wolfgang Schäuble**

Bundesminister  
Mitglied des Deutschen Bundestages

HAUSANSCHRIFT Wilhelmstraße 97  
10117 Berlin

BEARBEITET VON RÖlin Müller

TEL +49 (0) 30 18 682-46 23

FAX +49 (0) 30 18 682-31 59

E-MAIL [poststelle@bmf.bund.de](mailto:poststelle@bmf.bund.de)

DATUM **1** . Februar 2016

**Kabinettsache**

**Datenblatt-Nr.: 18/08145**

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

ANLAGEN 3

GZ **IV C 3 - S 2196/15/10002 :019**

DOK **2016/0112833**

(bei Antwort bitte GZ und DOK angeben)

Anliegenden Beschlussvorschlag (Anlage 1), den Sprechzettel für den Regierungssprecher (Anlage 2) sowie den Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus nebst Vorblatt und Begründung übersende ich mit der Bitte, die Zustimmung der Bundesregierung in der Kabinettsitzung am 3. Februar 2016 im Rahmen eines ordentlichen Tagesordnungspunktes herbeizuführen.

Mit dem Gesetzentwurf setzt die Bundesregierung ihr Ziel einer Förderung des Mietwohnungsneubaus in Gebieten mit angespannter Wohnungslage um. Hintergrund ist die durch wachsende Bevölkerungszahlen vor allem in den Groß- und Universitätsstädten gestiegene Wohnungsnachfrage, steigende Mieten und Kaufpreise in den deutschen Ballungsgebieten und die damit für immer mehr Haushalte verbundene Schwierigkeit, eine ihren Einkommensverhältnissen angepasste bezahlbare Wohnung zu finden. Der Zuzug von Flüchtlingen und deren Integration in den Wohnungsmarkt nach der Erstunterbringung fordern die Wohnungsbaupolitik zusätzlich heraus. Nur durch verstärkten Wohnungsneubau kann der stetig steigenden Nachfrage begegnet werden. Durch die Einfügung einer zeitlich befristeten

Sonderabschreibung soll in ausgewiesenen Fördergebieten die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment steuerlich gefördert werden. Ergänzend zu den von den Ländern initiierten Förderprogrammen soll diese Maßnahme insbesondere private Investoren zum Bau preiswerten Wohnraumes in besonders angespannten Gebieten motivieren.

Das Gesetz bedarf der Zustimmung des Bundesrates (Artikel 105 Absatz 3 in Verbindung mit Artikel 106 Absatz 3 GG).

Der Gesetzentwurf wurde mit den betroffenen Ressorts einvernehmlich abgestimmt.

Die Länder waren im Vorfeld an der Erstellung des Referentenwurfes beteiligt. Die von ihnen vorgebrachten Anregungen wurden unter Zugrundelegung der Zielsetzung des Gesetzentwurfs zum Teil berücksichtigt.

Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat den Gesetzentwurf in rechtsförmlicher und rechtssystematischer Hinsicht geprüft (Rechtsprüfung nach § 46 Absatz 1 GGO). Erforderliche Anpassungen des Gesetzentwurfes wurden berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Lebenssituation von Frauen und Männern sind keine Auswirkungen erkennbar, die gleichstellungspolitischen Zielen gemäß § 2 der GGO zuwiderlaufen.

Die mit dem Gesetzentwurf verbundenen Steuermindereinnahmen entwickeln sich in den Jahren bis 2020 wie folgt:

Steuermindereinnahmen in Mio. Euro

Gebietskörperschaft	Kassenjahr				
	2016	2017	2018	2019	2020
Insgesamt	0	-30	-240	-685	-1.195
Bund	0	-10	-100	-280	-485
Länder	0	-10	-90	-260	-450
Gemeinden	0	-10	-50	-145	-260

Für Bürgerinnen und Bürger und für die Wirtschaft ändert sich der Erfüllungsaufwand, der mit der Errichtung eines Wohngebäudes im Einzelfall typischerweise verbunden ist, durch den neu eingefügten § 7b EStG nicht.

Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht zu erwarten.

Für die Steuerverwaltung der Länder ist mit einem im Laufe des Förderzeitraums steigendem, aber geringfügigem Mehraufwand zu rechnen. Dieser beläuft sich voraussichtlich für den Veranlagungszeitraum 2016 auf 210.000 Euro und für die folgenden Veranlagungszeiträume auf 413.000 Euro (2017); 595.000 Euro (2018); 754.000 Euro (2019) und 804.000 Euro (2020). Es ist weiterhin damit zu rechnen, dass zusätzlich zu diesen bezifferten Mehraufwendungen weiterer Mehraufwand aufgrund von Änderungsbescheiden und ggf. eingelegten Rechtsbehelfen anfallen wird.

Der Nationale Normenkontrollrat wurde beteiligt. Seine Stellungnahme wird nachgereicht.

Die Anforderungen des § 44 GGO sind erfüllt.

Das Gesetz ist besonders eilbedürftig nach Artikel 76 Absatz 2 Satz 4 GG, weil der Mietwohnungsneubau - auch angesichts des anhaltenden Zustroms von Flüchtlingen - in Gebieten mit angespannter Wohnungslage möglichst schnell aktiviert werden muss. Zudem unterliegt die Regelung dem Genehmigungsvorbehalt der Europäischen Union. Um das entsprechende Verfahren möglichst zügig einleiten und abschließen zu können, bedarf es eines zeitnahen Abschlusses des Gesetzgebungsverfahrens.

32 Abdrucke dieses Schreibens nebst Anlagen sind beigelegt.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'K. Müller', written in a cursive style.

**Beschlussvorschlag**

Die Bundesregierung beschließt den von dem Bundesminister der Finanzen vorgelegten Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus.

Der Gesetzentwurf wird für besonders eilbedürftig im Sinne des Artikels 76 Absatz 2 Satz 4 GG erklärt.

### **Sprechzettel für den Regierungssprecher**

Das Bundeskabinett hat heute den Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus beschlossen.

Mit dem Gesetzentwurf setzt die Bundesregierung ihr Ziel der Förderung des Mietwohnungsneubaus in Gebieten mit angespannter Wohnungslage um. Hintergrund ist die durch wachsende Bevölkerungszahlen vor allem in den Groß- und Universitätsstädten gestiegene Wohnungsnachfrage sowie steigende Mieten und Kaufpreise in den deutschen Ballungsgebieten, die es für immer mehr Haushalte schwerer machen, eine ihren Einkommensverhältnissen entsprechende bezahlbare Wohnung zu finden. Der Zuzug von Flüchtlingen, deren Integration in den Wohnungsmarkt und in unsere Gesellschaft, fordern die Wohnungsbaupolitik zusätzlich heraus. Der stetig steigenden Nachfrage kann durch verstärkten Wohnungsneubau begegnet werden. Mit der Einfügung einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung soll die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment in ausgewiesenen Fördergebieten steuerlich gefördert werden. Insbesondere private Investoren werden durch diese Maßnahme zum Bau preiswerten Wohnraumes angeregt.

# Gesetzentwurf der Bundesregierung

## Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

### A. Problem und Ziel

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf setzt die Bundesregierung ihr Ziel einer Förderung des Mietwohnungsneubaus in Gebieten mit angespannter Wohnungslage um. Hintergrund sind die durch wachsende Haushaltszahlen vor allem in den Groß- und Universitätsstädten gestiegene Wohnungsnachfrage, steigende Mieten und Kaufpreise in den deutschen Ballungsgebieten und die damit für immer mehr Haushalte verbundene Schwierigkeit, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Nur durch verstärkten Wohnungsneubau kann die Nachfrage gedeckt werden. Zugleich muss gewährleistet sein, dass Wohnraum weiterhin auch für mittlere und untere Einkommensgruppen bezahlbar bleibt. Die Maßnahme zielt daher auf Investoren ab, sich verstärkt im preiswerten (Miet-) Wohnungsneubau zu engagieren.

### B. Lösung

Mit einer steuerlichen Förderung werden die Maßnahmen der Länder im Mietwohnungsneubau unterstützt werden, um insbesondere private Investoren zum Bau preiswerten Wohnraumes in besonders angespannten Gebieten anzuregen.

### C. Alternativen

Keine

### D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Steuermindereinnahmen in Mio. Euro

Gebietskörperschaft	Kassenjahr				
	2016	2017	2018	2019	2020
Insgesamt	0	-30	-240	-685	-1.195
Bund	0	-10	-100	-280	-485
Länder	0	-10	- 90	-260	-450
Gemeinden	0	-10	- 50	-145	-260

## **E. Erfüllungsaufwand**

### **E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Durch die Einfügung des § 7b EStG soll die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment in ausgewiesenen Fördergebieten gefördert werden. Der Erfüllungsaufwand, der mit der Errichtung eines Wohngebäudes im Einzelfall typischerweise verbunden ist, ändert sich dadurch nicht.

### **E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Durch die Einfügung des § 7b EStG soll die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment in ausgewiesenen Fördergebieten gefördert werden. Der Erfüllungsaufwand, der mit der Errichtung eines Wohngebäudes im Einzelfall typischerweise verbunden ist, ändert sich dadurch nicht.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

### **E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Aufgrund der geplanten Änderungen ist für die Steuerverwaltung der Länder mit einem im Laufe des Förderzeitraums steigenden, aber geringfügigen Mehraufwand zu rechnen. Dieser beläuft sich voraussichtlich für den Veranlagungszeitraum (VZ) 2016 auf 210.000 Euro und für die folgenden VZ auf 413.000 Euro (2017); 595.000 Euro (2018); 754.000 Euro (2019) und 804.000 Euro (2020). Es ist weiterhin damit zu rechnen, dass zusätzlich zu diesen bezifferten Mehraufwendungen, weiterer Mehraufwand aufgrund von Änderungsbescheiden und ggf. eingelegten Rechtsbehelfen anfallen wird.

Durch die Einfügung des § 7b EStG entsteht in den Ländern einmaliger automationstechnischer Umstellungsaufwand. Dieser ist voraussichtlich im Rahmen der Softwarepflege abgedeckt.

## **F. Weitere Kosten**

Aufgrund der Einführung eines neuen Sonderabschreibungstatbestandes ist für die anspruchsberechtigten Unternehmen mit Mehraufwand zu rechnen. Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau sind nicht zu erwarten.

## **Gesetzentwurf der Bundesregierung**

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

Vom ...

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

#### **Artikel 1**

Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2553) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 7a folgende Angabe eingefügt:

„§ 7b Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau“.

2. Nach § 7a wird folgender § 7b eingefügt:

„§7b

##### **Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau**

(1) Für begünstigte Investitionen im Sinne des Absatzes 2 können nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze im Jahr der Anschaffung oder der Herstellung und in dem darauf folgenden Jahr bis zu jeweils 10 Prozent und im darauf folgenden dritten Jahr bis zu 9 Prozent der Bemessungsgrundlage als Sonderabschreibung neben den Absetzungen für Abnutzung nach § 7 Absatz 4 in Anspruch genommen werden. Im Fall einer Anschaffung bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung kann die Sonderabschreibung nach Satz 1 nur vom Anschaffenden in Anspruch genommen werden.

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

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

soweit die Gebäude mindestens zehn Jahre nach der Anschaffung oder der Herstellung der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen.



(3) Sonderabschreibungen kommen nur für begünstigte Investitionen in Betracht, die auf Grund eines nach dem 31. Dezember 2015 und vor dem 1. Januar 2019 gestellten Bauantrags oder, sofern ein Bauantrag nicht erforderlich ist, einer nach dem 31. Dezember 2015 und vor dem 1. Januar 2019 getätigten Bauanzeige hergestellt worden sind, wenn die Anschaffungs- oder die Herstellungskosten der nach Absatz 2 begünstigten Investition 3 000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.

(4) Fördergebiet sind die Gebiete, die zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung oder, sofern ein Bauantrag nicht erforderlich ist, der Bauanzeige

1. durch die Anlage zu § 1 Absatz 3 der Wohngeldverordnung den Mietstufen IV bis VI zugewiesen sind oder
2. von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung auf Grund des § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs als Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt worden sind oder
3. von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung auf Grund des § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs als Gebiet mit abgegrenzter Kappungsgrenze bestimmt worden sind.

(5) Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung nach Absatz 1 sind die Anschaffungs- oder die Herstellungskosten der nach Absatz 2 begünstigten Investition, jedoch maximal 2 000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.“

3. Nach § 52 Absatz 15 wird folgender Absatz 15a eingefügt:

„(15a) Die Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung nach § 7b in der am ...geltenden Fassung kann letztmalig für den Veranlagungszeitraum 2022 geltend gemacht werden. Das gilt auch dann, wenn der Abschreibungszeitraum nach § 7b Absatz 1 noch nicht abgelaufen ist.“

## **Artikel 2**

Das Gesetz tritt an dem Tag in Kraft, an dem die Europäische Kommission die hierzu erforderliche beihilferechtliche Genehmigung erteilt. Der Zeitpunkt der Genehmigung sowie der Tag des Inkrafttretens sind vom Bundesministerium der Finanzen gesondert im Bundesgesetzblatt bekannt zu machen.

## Begründung

### A. Allgemeiner Teil

#### I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Ziel der Maßnahme 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. Die steuerliche Regelung soll ergänzend zu den von den Ländern initiierten Förderprogrammen laufen.

#### II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Einführung einer befristeten, degressiv ausgestalteten Sonderabschreibung für neue Gebäude in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt mit dem Ziel, private Investitionen anzuregen.

Eine vergleichbare Regelung gibt es bisher nicht.

#### III. Alternativen

Keine

#### IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich für die Änderung des Einkommensteuergesetzes aus Artikel 105 Absatz 2 erste Alternative Grundgesetz, da das Steueraufkommen diesbezüglich dem Bund ganz oder teilweise zusteht.

#### V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Die Regelung unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt der Europäischen Kommission.

#### VI. Gesetzesfolgen

##### 1. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Steuermindereinnahmen in Mio. Euro

Gebietskörperschaft	Kassenjahr				
	2016	2017	2018	2019	2020
Insgesamt	0	-30	-240	-685	-1.195
Bund	0	-10	-100	-280	-485
Länder	0	-10	- 90	-260	-450
Gemeinden	0	-10	- 50	-145	-260

## **2. Erfüllungsaufwand**

Aufgrund der geplanten Änderungen ist für die Steuerverwaltung der Länder mit einem im Laufe des Förderzeitraums steigendem, aber geringem Mehraufwand zu rechnen. Dieser beläuft sich voraussichtlich für den Veranlagungszeitraum (VZ) 2016 auf 210.000 Euro und für die folgenden VZ auf 413.000 Euro (2017); 595.000 Euro (2018); 754.000 Euro (2019) und 804.000 Euro (2020). Es ist weiterhin damit zu rechnen, dass zusätzlich zu diesen bezifferten Mehraufwendungen, weiterer Mehraufwand aufgrund von Änderungsbescheiden und ggf. eingelegten Rechtsbehelfen anfallen wird.

Durch die Einfügung des § 7b EStG entsteht in den Ländern einmaliger automationstechnischer Umstellungsaufwand. Dieser ist voraussichtlich im Rahmen der Softwarepflege abgedeckt.

Durch die Einfügung des § 7b EStG soll die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment in von den Kommunen noch auszuweisenden Fördergebieten gefördert werden. Der Erfüllungsaufwand, der mit der Errichtung eines Wohngebäudes im Einzelfall typischerweise für Bürgerinnen und Bürger und für die Wirtschaft verbunden ist, ändert sich dadurch nicht.

## **3. Weitere Kosten**

Aufgrund der Einführung eines neuen Sonderabschreibungstatbestandes ist für die anspruchsberechtigten Unternehmen mit Mehraufwand zu rechnen. Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau sind nicht zu erwarten.

## **4. Weitere Gesetzesfolgen**

Gleichstellungspolitische Auswirkungen ergeben sich nicht.

## **VII. Befristung; Evaluierung**

Die Maßnahme ist in zwei Richtungen befristet: Zum einen werden nur solche Investitionen begünstigt, für die ein Bauantrag/ Bauanzeige zwischen dem 1.1.2016 und dem 31.12.2018 gestellt wird. Zum anderen ist die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung letztmalig im Jahr 2022 möglich.

In Anlehnung an die Subventionspolitischen Leitlinien der Bundesregierung wird das gewählte Instrument der Sonderabschreibung nach § 7b EStG fünf Jahre nach dem Inkrafttreten hinsichtlich Zielerreichung, Kohärenz mit finanzpolitischen, wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Kriterien sowie auf Effizienz und Transparenz evaluiert und auf mögliche Optimierungspotenziale (ggf. direkte Förderung) hin untersucht.

## **B. Besonderer Teil**

### **Zu Artikel 1**

### **Zu Nummer 1**

#### Inhaltsübersicht

Es handelt sich um eine redaktionelle Anpassung der Inhaltsübersicht als Folge der Einfügung des neuen § 7b EStG.

## Zu Nummer 2

### § 7b - neu -

#### *Allgemeines*

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf setzt die Bundesregierung ihr Ziel einer Förderung des Mietwohnungsneubaus in Gebieten mit angespannter Wohnungslage um. Hintergrund sind die durch wachsende Haushaltszahlen vor allem in den Groß- und Universitätsstädten gestiegene Wohnungsnachfrage, steigende Mieten und Kaufpreise in den deutschen Ballungsgebieten und die damit für immer mehr Haushalte verbundene Schwierigkeit, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Nur durch verstärkten Wohnungsneubau kann die Nachfrage gedeckt werden. Zugleich muss gewährleistet sein, dass Wohnraum weiterhin auch für mittlere und untere Einkommensgruppen bezahlbar bleibt. Die Maßnahme zielt auf Investoren ab, sich verstärkt im preiswerten (Miet-) Wohnungsneubau zu engagieren.

#### *Zu Absatz 1*

Absatz 1 regelt die grundsätzliche Möglichkeit der Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung, sowie deren Abschreibungszeitraum und die Abschreibungssätze. Zugleich ist die reguläre lineare Abschreibung nach § 7 Absatz 4 EStG vorzunehmen. Die Sonderabschreibung kann nur geltend gemacht werden, wenn für das Gebäude eine Abschreibung nach § 7 Absatz 4 EStG zulässig ist.

Die Sonderabschreibung soll im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in dem darauf folgenden Jahr bis zu 10 Prozent, im dritten Jahr bis zu 9 Prozent betragen. Somit können innerhalb des Begünstigungszeitraums insgesamt bis zu 35 Prozent der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuerlich berücksichtigt werden.

Um eine mehrfache Inanspruchnahme der Sonderabschreibung im Jahr der Fertigstellung zu vermeiden, hat in den Fällen, in denen ein Erwerber das Gebäude bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung als neues Gebäude erwirbt, der Erwerber den alleinigen Anspruch auf Sonderabschreibung nach dieser Regelung.

Die Abschreibung nach Ablauf des Begünstigungszeitraums richtet sich nach § 7a Absatz 9 EStG (Restwert-AfA).

Die Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung wird durch § 52 Absatz 15a - neu - EStG zeitlich auf den Veranlagungszeitraum 2022 begrenzt. Ab dem Veranlagungszeitraum 2023 ist eine Sonderabschreibung auch dann nicht mehr möglich, wenn der vorgesehene Abschreibungszeitraum noch nicht abgelaufen ist. Die mit der Regelung bezweckte zügige Schaffung von Wohnraum soll hierdurch forciert werden.

#### *Zu Absatz 2*

Eine Sonderabschreibung kommt nur in Betracht, wenn im Fördergebiet nach Absatz 4 Gebäude, Eigentumswohnungen, im Teileigentum stehende Räume und andere Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind (Gebäude), neu hergestellt oder als neues Gebäude angeschafft werden. Ein Gebäude ist zum Zeitpunkt der Anschaffung neu, wenn es bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wird. Förderfähig sind aber nur die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die anteilig auf die Fläche entfallen, die zu Wohnzwecken verwendet werden. Damit werden die Gebäudeteile von der Förderung ausgeschlossen, die z. B. betrieblich genutzt werden. Die begünstigten Flächen müssen mindestens 10 Jahre nach Fertigstellung der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen.

Die Einhaltung der Voraussetzung der mindestens zehnjährigen Nutzung zur entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken, ist vom Anspruchsberechtigten nachzuweisen, und zwar auch dann, wenn das Gebäude innerhalb dieses Zeitraumes veräußert wird. Ein Verstoß gegen die Nutzungsvoraussetzung führt insoweit zur rückwirkenden Versagung der Sonderabschreibung.

Ein Gebäude dient Wohnzwecken, wenn es dazu bestimmt und geeignet ist, Menschen auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen. Gebäude dienen nicht Wohnzwecken, soweit sie zur vorübergehenden Beherbergung von Personen bestimmt sind, wie z. B. Ferienwohnungen. Wohnzwecken dienen auch Wohnungen, die aus besonderen betrieblichen Gründen an Betriebsangehörige überlassen werden, z. B. Wohnungen für den Hausmeister, für das Fachpersonal, für Angehörige der Betriebsfeuerwehr und für andere Personen, auch wenn diese aus betrieblichen Gründen unmittelbar im Werksgebäude ständig zum Einsatz bereit sein müssen. Zu den Wohnzwecken dienenden Räumen gehören z. B.: Wohn- und Schlafräume, Küchen und Nebenräume einer Wohnung, die zur räumlichen Ausstattung einer Wohnung gehörenden Räume, wie Bodenräume, Waschküchen, Kellerräume, Trockenräume, Speicherräume, Vorplätze, Bade- und Brauseräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume usw., gleichgültig, ob sie zur Benutzung durch den Einzelnen oder zur gemeinsamen Benutzung durch alle Hausbewohner bestimmt sind, und die zu einem Wohngebäude gehörenden Garagen.

Räume, die sowohl Wohnzwecken als auch gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienen, sind je nachdem, welchem Zweck sie überwiegend dienen, entweder ganz den Wohnzwecken oder ganz den gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienenden Räumen zuzurechnen. Das häusliche Arbeitszimmer des Mieters ist aus Vereinfachungsgründen den Wohnzwecken dienenden Räumen zuzurechnen.

#### *Zu Absatz 3*

Um Anreize für eine zeitnahe Investitionsentscheidung zu schaffen, wird die Regelung auf solche Herstellungsvorgänge beschränkt, für die der Bauantrag/die Bauanzeige in den Jahren 2016 bis Ende 2018 gestellt wird. Auch für Fälle der Anschaffung eines neuen Gebäudes wird auf das Datum des Bauantrages abgestellt. Auf den Zeitpunkt der Fertigstellung kommt es für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung grundsätzlich nicht an. Allerdings kann die Sonderabschreibung erstmals im Jahr der Fertigstellung bzw. Anschaffung erfolgen. Für ein Gebäude, das im Jahr 2019 auf Grund eines im Jahr 2017 gestellten Bauantrages/einer Bauanzeige fertiggestellt wird und im Jahr der Fertigstellung mit einem rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrag angeschafft wird, kann der Anschaffende die Sonderabschreibung in Anspruch nehmen.

Mit der Begrenzung der Förderung auf solche Baumaßnahmen, bei denen die abschreibungsfähigen Herstellungskosten nicht mehr als 3.000 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen, soll die Herstellung hochpreisigen Wohnraums vermieden werden. Ziel der Förderung ist es, Investoren zum Bau von Wohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment zu bewegen. Wohnungen mit hohem Standard (Luxusausstattung) bedürfen keiner staatlichen Förderung und werden somit vollständig von der Förderung ausgeschlossen. Die Toleranzgrenze zwischen förderfähiger Bemessungsgrundlage und maximalen Baukosten dient zum einen dem Härteausgleich bei Kostensteigerungen z. B. während der Bauphase oder aufgrund neuer baurechtlicher Vorgaben. Mit dem höheren Ansatz einer Kappungsgrenze im Vergleich zur maximal förderfähigen Bemessungsgrundlage (Absatz 5) sollen insbesondere auch regionale Unterschiede in den Baupreisen berücksichtigt werden. Eine begünstigte Investition liegt demnach nur vor, wenn die Kosten, die auf die zur entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken entfallenden Flächen, nicht mehr als 3.000 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen. Darüber hinaus gehende Herstellungskosten führen ohne weiteren Ermessensspielraum zum vollständigen Ausschluss der Förderung.

#### *Zu Absatz 4*

Die Sonderabschreibung soll nicht flächendeckend, sondern nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gelten. Ein klares Indiz für die Anspannung eines örtlichen Wohnungsmarkts ist das Mietenniveau.

Deshalb wird bei der Definition des Fördergebietes an die nach dem jeweiligen Mietenniveau der Gemeinde festgelegten Mietenstufen des Wohngelds (Anlage zu § 1 Absatz 3 der Wohngeldverordnung) angeknüpft. Gemeinden mit Mietenstufen IV bis VI, deren Mietenniveau um mindestens 5 Prozent oberhalb des Bundesdurchschnitts liegt, sollen zum Fördergebiet gehören. Bei der Abgrenzung nach den Mietenstufen handelt es sich um eine bundesgesetzliche Vorgabe, die einen objektiven Maßstab liefert, da sie neben den Kernstädten auch angrenzende Gemeinden in die Ballungszentren mit einbezieht. Eine einheitliche und gleichmäßige Handhabung - ohne zusätzlichen Verwaltungsaufwand - ist damit gewährleistet. Die Mietenstufen für die Gemeinden werden durch das Statistische Bundesamt festgelegt. Berücksichtigt werden dabei die Mieten der Wohngeldempfängerhaushalte (Hauptmieter sowie zur mietähnlichen Nutzung berechnete Personen, für die der Mietzuschuss geleistet wird). Denn die Wohngeldstatistik ist die einzige amtliche flächendeckend vorliegende Mietenstatistik in Deutschland. Seit Inkrafttreten der Wohngeldreform am 1. Januar 2016 beruhen die Mietenstufen auf den Mietenniveaus zum Stichtag 31. Dezember 2013.

Zusätzlich zu den Gebieten mit Mietenstufen IV bis VI werden auch Gebiete mit Mietpreisbremse (auf Grund § 556d BGB) und Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze (auf Grund des § 558 Absatz 2 Satz 2 und 3 BGB) in das förderfähige Gebiet einbezogen. Es obliegt nach § 556d Absatz 2 und § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB den insoweit sachnäheren Ländern, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten unter Berücksichtigung der in der genannten Vorschrift näher aufgeführten Kriterien durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Ein angespannter Wohnungsmarkt liegt danach vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

- die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die jeweiligen Landesregierungen können noch bis Ende 2020 entsprechende Gebiete durch Rechtsverordnung bestimmen.

In Geltungsgebieten einer sog. abgesenkten Kappungsgrenzenverordnung beträgt die Kappungsgrenze bei Mietanpassungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete 15 (an Stelle von 20) Prozent in drei Jahren. Durch diese abgesenkte Kappungsgrenze wird verhindert, dass bei großer Diskrepanz zwischen der bisherigen Miete und der ortsüblichen Vergleichsmiete eine reguläre Mieterhöhung zu einer übermäßigen Belastung der betroffenen Mieter führt.

Alle Gebiete zeichnen sich dadurch aus, dass die Mieten auf Grund einer sehr hohen Nachfrage bei geringem Angebot erheblich ansteigen. Um dem zu begegnen, wurden zum einen die Begrenzungen im Bürgerlichen Gesetzbuch vorgesehen, zum anderen kann mit der steuerlichen Förderung in diesen Gebieten das Angebot an Wohnungen erhöht werden, damit die Mietsteigerungen gedämpft werden können.

Die Voraussetzungen des Absatzes 3 müssen zum Zeitpunkt des Investitionsbeginns - also zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung (Bauantragstellung)/der Bauanzeige bereits vorliegen. Eine spätere Entscheidung einer Landesregierung über die Festlegung von Gebieten im Sinne des § 556d Absatz 2 BGB und des § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 BGB führt nicht nachträglich zum Fördergebiet.

Die Gebiete mit Mietpreisbremse und abgesenkter Kappungsgrenze sind durch Landesverordnungen festgelegt und somit für jeden Bearbeiter, auch in anderen Bundesländern unschwer zu ermitteln. Die Gemeinden mit Mietstufen IV bis VI sind als Anlage zu § 1 Absatz 3 der Wohngeldverordnung ausgewiesen und damit auch leicht feststellbar.

#### *Zu Absatz 5*

Die förderfähige Bemessungsgrundlage wird auf maximal 2 000 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche begrenzt. Die förderfähige Bemessungsgrundlage ist ausschließlich auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der begünstigten Investition bezogen. Aufwendungen für das Grundstück und für Außenanlagen unterliegen nicht der Abschreibung und sind daher - auch im Falle der Anschaffung - bei der Ermittlung der förderfähigen Bemessungsgrundlage nicht zu berücksichtigen. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten werden gemäß § 255 HGB und den für die Einkommensbesteuerung maßgebenden Grundsätzen ermittelt.

#### **Zu Nummer 3**

##### § 52 Absatz 15a - neu -

Die Begrenzung der zeitlichen Anwendung des § 7b - neu - EStG hat zum Ziel, den Fokus der Förderung auf möglichst zeitnahe Bauinvestitionen sowohl in der Planung wie auch in der Umsetzung zu legen. Die Festlegung, solche Investitionen zu fördern, die in den Jahren 2016 bis 2018 begonnen werden, führt nicht zwangsläufig auch zur unmittelbaren Baufertigstellung und somit zu einer Erhöhung der zur Verfügung stehenden Mietwohnungen. Um Gestaltungsspielräume diesbezüglich einzugrenzen, wird die letztmalige Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung nach § 7b - neu - EStG auf das Jahr 2022 beschränkt. Damit soll ein Anreiz gesetzt werden, die dringend benötigten Wohnungen spätestens im Jahr 2020 fertig zu stellen, um noch in den Genuss des dreijährigen Abschreibungszeitraums zu kommen. Durch die Begrenzung der zeitlichen Komponente für eine Sonderabschreibung wird vermieden, auf den Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes abzustellen. Denn eine Abgrenzung nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung eines Gebäudes würde zu zusätzlichem Verwaltungsaufwand in Bezug auf die Nachprüfung führen. Zudem bestünde die Gefahr einer „vorgezogenen“ Abnahme, ohne dass bestimmte Wohnstandards oder Qualitätsstandards eingehalten würden.

#### **Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)**

Der Regelungsentwurf steht unter dem Vorbehalt der beihilferechtlichen Genehmigung durch die Europäische Kommission. Die Regelung darf daher nicht vor Genehmigungserteilung in Kraft treten.

Dokumentenname	Zuleitungsexemplar_1808145.doc
Ersteller	BMF
Stand	01.02.2016 14:20