

## Beschlussempfehlung und Bericht des Finanzausschusses (7. Ausschuss)

zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung  
– Drucksachen 19/4949, 19/5417, 19/5647 Nr. 15 –

### Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

#### A. Problem

Für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen herrscht Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Außerdem sind steigende Mieten zu beobachten. Nur durch verstärkten Mietwohnungsneubau kann die Nachfrage gedeckt werden. Private Investoren sollen sich verstärkt im bezahlbaren Mietwohnungsneubau engagieren.

#### B. Lösung

Mit dem vorliegenden Gesetzentwurf sollen die in der von der Bundesregierung gestarteten Wohnraumoffensive vorgesehenen steuerlichen Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment in die Tat umgesetzt werden.

Die Sonderabschreibung als ein steuerliches Instrument der Förderung des Mietwohnungsneubaus kann im freifinanzierten Wohnungsmarkt Anreize setzen, um die Bautätigkeit anzuregen. Durch die Regelung werden nicht nur Wohnungen im Zusammenhang mit dem Neubau von Gebäuden gefördert, sondern auch Maßnahmen zur Schaffung neuer Wohnungen in bestehenden Gebäuden. Die Maßnahme soll auch in Gebieten mit Flächenknappheit für die entsprechenden Anreize sorgen. Zudem werden mit einer steuerlichen Förderung die Maßnahmen der Länder im sozialen Mietwohnungsbau ergänzt und unterstützt, um insbesondere private Investoren zum Bau bezahlbaren Mietwohnraumes anzuregen.

Darüber hinaus empfiehlt der Finanzausschuss insbesondere folgende Änderungen am Gesetzentwurf:

- Redaktionelle Änderung in § 7b Absatz 1 Satz 1 EStG
- Gesetzliche Klarstellung der Vermietung zu Wohnzwecken (§ 7b Absatz 2 Nummer 3 EStG)
- Anlaufhemmung zur Rückgängigmachung (§ 7b Absatz 4 Satz 3 EStG)

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

- Änderung der Steuerbefreiung für Wohnungsbaugenossenschaften und – vereine in § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG beim Betrieb von Mieterstromanlagen.

**Annahme des Gesetzentwurfs in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.**

### C. Alternativen

Die steuerliche Förderung in Form einer bis Ende des Jahres 2021 befristeten Sonderabschreibung ist im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vorgesehen.

Dort ist bereits festgelegt, dass die Sonderabschreibung zusätzlich zur linearen Abschreibung über vier Jahre 5 Prozent pro Jahr beträgt. Daher scheidet weitere Alternativen aus.

### D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

(Steuermindereinnahmen (–) in Mio. Euro)

Gebietskörperschaft	volle Jahreswirkung <sup>1)</sup>	Kassenjahr				
		2018	2019	2020	2021	2022
Insgesamt	- 235	-	-	-5	-95	-310
Bund	- 98	-	-	-2	-41	-131
Länder	- 90	-	-	-2	-35	-117
Gemeinden	- 47	-	-	-1	-19	-62

<sup>1)</sup> Wirkung für einen vollen (Veranlagungs-)Zeitraum von 12 Monaten.

### E. Erfüllungsaufwand

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

Durch die Einfügung des § 7b des Einkommensteuergesetzes (EStG) soll die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment gefördert werden. Der gemäß § 7b Absatz 5 EStG vom Steuerpflichtigen zu führende Nachweis über erhaltene De-minimis-Beihilfen führt zu einem Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger in Höhe von 38 189 Stunden.

#### E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Durch die Einfügung des § 7b EStG soll die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment gefördert werden. Bei Inanspruchnahme der Sonderabschreibung fällt jedoch zusätzlicher jährlicher Erfüllungsaufwand i. H. von rund 632 400 Euro für den Nachweis über die Einhaltung der De-minimis-Verordnung gemäß § 7b Absatz 5 EStG an. Dieser unterliegt der „One in, one

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

out“-Regelung (Kabinettsbeschluss vom 25. März 2015) und stellt ein „In“ von 632 400 Euro dar. Die erforderliche Kompensation wird durch andere Vorhaben aus dem Geschäftsbereich des Bundesministeriums der Finanzen erbracht.

#### Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Der zusätzliche jährliche Erfüllungsaufwand von 632 400 Euro entfällt in voller Höhe auf Bürokratiekosten aus Informationspflichten.

#### E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Auf Grund 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) 2019 auf 32 000 Euro und für die folgenden VZ auf 323 000 Euro (VZ 2020), 936 500 Euro (VZ 2021), 1 702 000 Euro (VZ 2022), 2 327 500 Euro (VZ 2023), 2 577 000 Euro (VZ 2024) und 2 624 000 Euro (VZ 2025). Auch in den Folgejahren nach Auslaufen der Regelung müssen die Tatbestandsmerkmale überwacht werden, was ebenfalls zu Mehraufwand führt. Es ist weiterhin damit zu rechnen, dass zusätzlich zu diesen bezifferten Mehraufwendungen weiterer Mehraufwand auf Grund von Änderungsbescheiden und ggf. eingelegten Rechtsbehelfen anfallen wird.

Durch die Einführung des § 7b EStG entsteht in den Ländern einmaliger automationstechnischer Umstellungsaufwand.

#### F. Weitere Kosten

Auf Grund der Einführung eines neuen Sonderabschreibungstatbestandes ist für die anspruchsberechtigten Unternehmen nicht mit weiterem Mehraufwand zu rechnen. Durch die günstigere Finanzierung und das angestrebte höhere Angebot an Wohnraum werden die Mieten tendenziell sinken bzw. der Mietanstieg gebremst.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

## **Beschlussempfehlung**

Der Bundestag wolle beschließen,  
den Gesetzentwurf auf Drucksachen 19/4949, 19/5417 in der aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Berlin, den 28. November 2018

## **Der Finanzausschuss**

**Bettina Stark-Watzinger**  
Vorsitzende

**Olav Gutting**  
Berichtersteller

**Bernhard Daldrup**  
Berichtersteller

**Lisa Paus**  
Berichterstellerin

*Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.*

**Zusammenstellung**

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus  
 – Drucksachen 19/4949, 19/5417 –  
 mit den Beschlüssen des Finanzausschusses (7. Ausschuss)

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
<b>Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus</b>	<b>Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus</b>
Vom ...	Vom ...
Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:	Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:
<b>Artikel 1</b>	<b>Artikel 1</b>
<b>Änderung des Einkommensteuergesetzes</b>	<b>Änderung des Einkommensteuergesetzes</b>
Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. August 2017 (BGBl. I S. 3214) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. In der Inhaltsübersicht wird nach der Angabe zu § 7a folgende Angabe eingefügt:	1. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
„§ 7b Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau“.	
2. Nach § 7a wird folgender § 7b eingefügt:	2. Nach § 7a wird folgender § 7b eingefügt:

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
„§ 7b	„§ 7b
Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau	Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau
<p>(1) Für die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union belegen sind, <i>auf den das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) angewendet wird</i>, können nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 Prozent der Bemessungsgrundlage neben der Absetzung für Abnutzung nach § 7 Absatz 4 in Anspruch genommen werden. Im Fall der Anschaffung ist eine Wohnung neu, wenn sie bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wird. In diesem Fall können die Sonderabschreibungen nach Satz 1 nur vom Anschaffenden in Anspruch genommen werden. Bei der Anwendung des Satzes 1 sind den Mitgliedstaaten der Europäischen Union Staaten gleichgestellt, die auf Grund vertraglicher Verpflichtung Amtshilfe entsprechend dem EU-Amtshilfegesetz in einem Umfang leisten, der für die Überprüfung der Voraussetzungen dieser Vorschrift erforderlich ist.</p>	<p>(1) Für die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union belegen sind, können nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 Prozent der Bemessungsgrundlage neben der Absetzung für Abnutzung nach § 7 Absatz 4 in Anspruch genommen werden. Im Fall der Anschaffung ist eine Wohnung neu, wenn sie bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wird. In diesem Fall können die Sonderabschreibungen nach Satz 1 nur vom Anschaffenden in Anspruch genommen werden. Bei der Anwendung des Satzes 1 sind den Mitgliedstaaten der Europäischen Union Staaten gleichgestellt, die auf Grund vertraglicher Verpflichtung Amtshilfe entsprechend dem EU-Amtshilfegesetz in einem Umfang leisten, der für die Überprüfung der Voraussetzungen dieser Vorschrift erforderlich ist.</p>
(2) Die Sonderabschreibungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn	(2) Die Sonderabschreibungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn
<p>1. durch Baumaßnahmen auf Grund eines nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige neue, bisher nicht vorhandene, Wohnungen geschaffen werden, die die Voraussetzungen des § 181 Absatz 9 des Bewertungsgesetzes erfüllen; hierzu gehören auch die zu einer Wohnung gehörenden Nebenräume,</p>	<p>1. <b>u n v e r ä n d e r t</b></p>
<p>2. die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3 000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen und</p>	<p>2. <b>u n v e r ä n d e r t</b></p>

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
<p>3. die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient.</p>	<p>3. die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient; <b>Wohnungen dienen nicht Wohnzwecken, soweit sie zur vorübergehenden Beherbergung von Personen genutzt werden.</b></p>
<p>(3) Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen nach Absatz 1 sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der nach Absatz 2 begünstigten Wohnung, jedoch maximal 2 000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.</p>	<p>(3) <code>u n v e r ä n d e r t</code></p>
<p>(4) Die nach Absatz 1 in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen sind rückgängig zu machen, wenn</p>	<p>(4) Die nach Absatz 1 in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen sind rückgängig zu machen, wenn</p>
<p>1. die begünstigte Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren nicht der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient,</p>	<p>1. <code>u n v e r ä n d e r t</code></p>
<p>2. die begünstigte Wohnung oder ein Gebäude mit begünstigten Wohnungen im Jahr der Anschaffung oder der Herstellung oder in den folgenden neun Jahren veräußert wird und der Veräußerungsgewinn nicht der Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegt oder</p>	<p>2. <code>u n v e r ä n d e r t</code></p>
<p>3. die Baukostenobergrenze nach Absatz 2 Nummer 2 innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Anschaffung oder Herstellung der begünstigten Wohnung durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten überschritten wird.</p>	<p>3. <code>u n v e r ä n d e r t</code></p>

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
<p>Steuer- oder Feststellungsbescheide, in denen Sonderabschreibungen nach Absatz 1 berücksichtigt wurden, sind insoweit aufzuheben oder zu ändern. Das gilt auch dann, wenn die Steuer- oder Feststellungsbescheide bestandskräftig geworden sind; die Festsetzungsfristen für das Jahr der Anschaffung oder Herstellung und für die folgenden drei Kalenderjahre beginnen insoweit mit Ablauf <i>des zehnten</i> Kalenderjahres <i>nach dem Kalenderjahr der Anschaffung oder Herstellung</i>. § 233a Absatz 2a der Abgabenordnung ist insoweit nicht anzuwenden.</p>	<p>Steuer- oder Feststellungsbescheide, in denen Sonderabschreibungen nach Absatz 1 berücksichtigt wurden, sind insoweit aufzuheben oder zu ändern. Das gilt auch dann, wenn die Steuer- oder Feststellungsbescheide bestandskräftig geworden sind; die Festsetzungsfristen für das Jahr der Anschaffung oder Herstellung und für die folgenden drei Kalenderjahre beginnen insoweit mit Ablauf Kalenderjahres, <b>in dem das Ereignis im Sinne des Satzes 1 eingetreten ist</b>. § 233a Absatz 2a der Abgabenordnung ist insoweit nicht anzuwenden.</p>
<p>(5) Die Sonderabschreibungen nach Absatz 1 werden nur gewährt, soweit die Voraussetzungen der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (ABl. L 352 vom 24.12.2013, S. 1, De-minimis-Verordnung) in der jeweils geltenden Fassung eingehalten sind. Unter anderem darf hiernach der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfe in einem Zeitraum von drei Veranlagungszeiträumen 200 000 Euro nicht übersteigen. Bei dieser Höchstgrenze sind auch andere in diesem Zeitraum an das Unternehmen gewährte De-minimis-Beihilfen gleich welcher Art und Zielsetzung zu berücksichtigen. Die Sonderabschreibungen werden erst gewährt, wenn der Anspruchsberechtigte in geeigneter Weise den Nachweis erbracht hat, in welcher Höhe ihm in den beiden vorangegangenen sowie im laufenden Veranlagungszeitraum De-minimis-Beihilfen gewährt worden sind, für die die vorliegende oder andere De-minimis-Verordnungen gelten, und nur soweit, wie die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung bei dem Unternehmen im Sinne der De-minimis-Verordnung eingehalten werden.“</p>	<p>(5) <b>u n v e r ä n d e r t</b></p>
<p>3. § 37 Absatz 3 Satz 10 wird wie folgt gefasst:</p>	<p>3. <b>u n v e r ä n d e r t</b></p>

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
„Satz 8 gilt nicht für negative Einkünfte aus der Vermietung oder Verpachtung eines Gebäudes, für das Sonderabschreibungen nach § 7b dieses Gesetzes oder erhöhte Absetzungen nach den §§ 14a, 14c oder 14d des Berlinförderungsgesetzes in Anspruch genommen werden.“	
4. Nach § 52 Absatz 15 wird folgender Absatz 15a eingefügt:	4. <b>u n v e r ä n d e r t</b>
„(15a) Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibungen nach § 7b in der Fassung des Artikels ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) [einsetzen: <i>Ausfertigungsdatum und Fundstelle des vorliegenden Änderungsgesetzes</i> ] kann letztmalig für den Veranlagungszeitraum 2026, in den Fällen des § 4a letztmalig für Wirtschaftsjahre, die vor dem 1. Januar 2027 enden, geltend gemacht werden. Das gilt auch dann, wenn der Abschreibungszeitraum nach § 7b Absatz 1 noch nicht abgelaufen ist.“	
	<b>Artikel 2</b>
	<b>Änderung des Körperschaftsteuergesetzes</b>
	<b>Das Körperschaftsteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4144), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2730) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:</b>
	1. <b>In § 5 Absatz 1 Nummer 10 Satz 2 wird das Semikolon am Ende durch einen Punkt ersetzt und werden die folgenden Sätze angefügt:</b>

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Entwurf	Beschlüsse des 7. Ausschusses
	„Erzielt das Unternehmen Einnahmen aus der Lieferung von Strom aus Anlagen, für den es unter den Voraussetzungen des § 21 Absatz 3 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes einen Anspruch auf Zahlung eines Mieterstromzuschlags hat, erhöht sich die Grenze des Satzes 2 für diese Einnahmen auf 20 Prozent, wenn die Grenze des Satzes 2 nur durch diese Einnahmen überschritten wird. Zu den Einnahmen nach Satz 3 gehören auch Einnahmen aus der zusätzlichen Stromlieferung im Sinne des § 42a Absatz 2 Satz 6 des Energiewirtschaftsgesetzes sowie Einnahmen aus der Einspeisung von Strom aus diesen Anlagen;“.
	2. § 34 wird wie folgt geändert:
	a) Nach Absatz 3a wird folgender Absatz 3b eingefügt:
	„(3b) § 5 Absatz 1 Nummer 10 in der Fassung des Artikels ... des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) [einsetzen: Ausfertigungsdatum und Fundstelle des vorliegenden Änderungsgesetzes] ist erstmals für den Veranlagungszeitraum 2019 anzuwenden.“
	b) Der bisherige Absatz 3b wird Absatz 3c.
<b>Artikel 2</b>	<b>Artikel 3</b>
<b>Inkrafttreten</b>	<b>Inkrafttreten</b>
Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.	Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

## Bericht der Abgeordneten Olav Gutting, Bernhard Daldrup und Lisa Paus

### A. Allgemeiner Teil

#### I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf auf **Drucksachen 19/4949, 19/5417** in seiner 59. Sitzung am 19. Oktober 2018 dem Finanzausschuss zur federführenden Beratung sowie dem Haushaltsausschuss, dem Ausschuss für Wirtschaft und Energie sowie dem Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen zur Mitberatung überwiesen. Der Haushaltsausschuss ist außerdem nach § 96 GO-BT beteiligt.

#### II. Wesentlicher Inhalt der Vorlage

Der Gesetzentwurf sieht die Einführung einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung in § 7b EStG für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohngebäude mit dem Ziel vor, private Investitionen anzuregen.

Eine vergleichbare Regelung gibt es bisher nicht.

Ziel der Maßnahme ist es, möglichst zeitnah private Investoren zum Neubau von Mietwohnungen anzuregen. Die steuerliche Regelung soll ergänzend zu den von den Ländern initiierten Förderprogrammen laufen. Im Rahmen der Wohnraumoffensive sollen insgesamt 1,5 Millionen neue Wohnungen und Eigenheime zusätzlich gebaut werden.

Die Sonderabschreibung trägt hierzu durch gezielte Förderung des Neubaus von Mietwohnungen bei. Die Sonderabschreibung als ein steuerliches Instrument der Förderung des Mietwohnungsneubaus kann im freifinanzierten Wohnungsmarkt Anreize setzen, um die Bautätigkeit anzuregen. Durch die Regelung werden nicht nur Wohnungen im Zusammenhang mit dem Neubau von Gebäuden gefördert, sondern auch Maßnahmen zur Schaffung neuer Wohnungen in bestehenden Gebäuden. Die Maßnahme soll auch in Gebieten mit Flächenknappheit für die entsprechenden Anreize sorgen. Zudem werden mit einer steuerlichen Förderung die Maßnahmen der Länder im sozialen Mietwohnungsbau ergänzt und unterstützt, um insbesondere privaten Investoren zum Bau bezahlbaren Mietwohnraumes anzuregen.

Von der Inanspruchnahme der Förderung ausgeschlossen ist die Anschaffung und Herstellung von Wohnungen jedoch dann, wenn die abschreibungsfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als 3 000 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen. Fallen höhere Anschaffungs- oder Herstellungskosten an, führt dies ohne weiteren Ermessensspielraum zum vollständigen Ausschluss der Förderung. Mit dieser Begrenzung soll die Anschaffung oder Herstellung hochpreisigen Mietwohnraums vermieden werden. Ziel der Förderung ist es, Investoren zum Bau von Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment zu bewegen.

#### III. Öffentliche Anhörung

Der Finanzausschuss hat in seiner 22. Sitzung am 19. November 2018 eine öffentliche Anhörung zu dem Gesetzentwurf auf Drucksachen 19/4949, 19/5417 durchgeführt. Folgende Einzelsachverständige, Verbände und Institutionen hatten Gelegenheit zur Stellungnahme:

1. Bundesrechnungshof
2. Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)
3. Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V. (BFW)
4. Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände/Deutscher Städtetag, Hilmar von Lojewski

5. Deutscher Mieterbund e. V.
6. Deutscher Steuerberaterverband e. V.
7. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW)
8. Haus und Grund Deutschland
9. Hechtner, Prof. Dr. Frank, Technische Universität Kaiserslautern
10. Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt
11. UTB Projektmanagement GmbH
12. Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.
13. Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH)

Das Ergebnis der öffentlichen Anhörung ist in die Ausschussberatungen eingegangen. Das Protokoll einschließlich der eingereichten schriftlichen Stellungnahmen ist der Öffentlichkeit zugänglich.

#### IV. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Der **Haushaltsausschuss** hat den Gesetzentwurf in seiner 27. Sitzung am 28. November 2018 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Annahme des Gesetzentwurfs.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat den Gesetzentwurf in seiner 24. Sitzung am 28. November 2018 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Annahme des Gesetzentwurfs.

Der **Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen** hat den Gesetzentwurf in seiner 10. Sitzung am 28. November 2018 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Annahme des Gesetzentwurfs.

Der **Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung** hat sich in seiner 8. Sitzung am 17. Oktober 2018 mit dem Gesetzentwurf gutachtlich befasst und festgestellt, dass eine Nachhaltigkeitsrelevanz des Gesetzentwurfes gegeben sei. Die Darstellung der Nachhaltigkeitsprüfung sei plausibel. Lediglich die Benennung des Bezugs zu dem SDG 11 (Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen) fehle. Eine Prüfbitte sei daher nicht erforderlich.

#### V. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der **Finanzausschuss** hat den Gesetzentwurf auf Drucksachen 19/4949, 19/5417 in seiner 20. Sitzung am 7. November 2018 erstmalig beraten und die Durchführung einer öffentlichen Anhörung beschlossen. Nach Durchführung der Anhörung am 19. November 2018 hat der Finanzausschuss die Beratung des Gesetzentwurfs in seiner 24. Sitzung am 28. November 2018 abgeschlossen.

Der Finanzausschuss empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, FDP, DIE LINKE. und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksachen 19/4949, 19/5417 in geänderter Fassung.

Die **Fraktion der CDU/CSU** erinnerte daran, man habe im Rahmen der so genannten „Wohnraumoffensive“ der Bundesregierung auch eine steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus beschlossen. Hintergrund sei, dass gegen den Wohnraumangel die Schaffung von neuem, zusätzlichem Wohnraum oberste Priorität genießen müsse. Man werde dafür alles Notwendige tun. Ein Baustein neben vielen anderen Maßnahmen der Wohnraumoffensive sei die mit dem Gesetzentwurf vorgesehene steuerliche Sonder-AfA (Absetzung für Abnutzungen) für Mietwohnungsneubau. Diese soll neben der regulären linearen AfA im Jahr der Anschaffung oder Herstellung

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

und den drei Folgejahren zusätzlich fünf Prozent betragen. Damit könnten insgesamt 28 Prozent der absetzungsfähigen Anschaffungs- und Herstellungskosten in den ersten vier Jahren abgeschrieben werden. Dies setze zusätzliche Anreize, um neuen, bezahlbaren Mietwohnraum zu schaffen. Die Bezahlbarkeit folge aus den im Gesetz eingezogenen Grenzen: Die Förderung werde auf Vorhaben begrenzt, die maximal 3 000 Euro Herstellungs- oder Anschaffungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche aufweisen würden. Kosten für Grund und Boden seien dabei nicht beinhaltet. Die Anhörung habe gezeigt, dass man mit der Grenze von 3 000 Euro richtig liege, denn einige Sachverständige hätten sie als zu niedrig, andere als zu hoch bezeichnet. Die Belastung für den Bundeshaushalt sei ebenfalls überschaubar, man habe die Bemessungsgrundlage auf 2 000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. Das Regelungsvorhaben sei schlank, effektiv, handhabbar und praxistauglich. Die Fraktion der CDU/CSU strebe an, dass schnell zusätzlicher Mietwohnungsbau entstehe. Die zeitliche Befristung der Sonder-AfA führe zu einer zielgenauen Anreizwirkung. Man sei überzeugt, dass sich hierdurch kurzfristig zusätzliches privates Kapital für den Mietwohnungsbau aktivieren lasse.

Die von der Fraktion der FDP in ihrem Entschließungsantrag für das Plenum des Deutschen Bundestags geforderte Erhöhung der regulären linearen AfA von 2 auf 3 Prozent müsste vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte getrennt vom vorliegenden Gesetzentwurf diskutiert werden. Der vorliegende Gesetzentwurf schließe eine solche Maßnahme nicht aus.

Die **Fraktion der SPD** unterstrich, es müsse sich zeigen, ob die vorgesehenen Maßnahmen effektiv wirken würden. Den Entschließungsantrag der Fraktion der FDP für das Plenum des Deutschen Bundestags, der eine Erhöhung der linearen Abschreibung auf drei Prozent fordere, habe man ernsthaft geprüft und diskutiert. Dieser Vorschlag wäre gerechtfertigt, wenn man den Kapazitätsaufbau in der Bauwirtschaft dauerhaft unterstützen wollte. Bei der Abwägung zwischen dem Nutzen einer solchen Maßnahme und deren starken Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte sei man zum Schluss gekommen, zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon abzusehen.

Die im vorliegenden Gesetzentwurf vorgesehene Sonder-AfA müsse man in das Gesamtkonzept der Bundesregierung zur Wohnraumförderung einordnen. Dazu zählten unter anderem auch Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus, das Baukindergeld und baurechtliche Anpassungen. Das Steuerrecht sei hierbei nicht die gegenwärtig wichtigste Stellschraube. Andere Aspekte hätten eine höhere Bedeutung, wie etwa das Planungsrecht, die Personalsituation in den Behörden und der Bauwirtschaft oder die Bodenbereitstellung – die Wohnraumoffensive der Bundesregierung berücksichtige diese Aspekte. Der steuerliche Impuls wirke zusätzlich. Die Anhörung zum vorliegenden Gesetzentwurf habe wenig positive Reaktionen erbracht. Dennoch könne die geplante Regelung dazu beitragen, zusätzliche Investitionen im Mietwohnungsbau auszulösen. Dabei sei zu vermuten, dass vor dem Hintergrund der Beziehungen zwischen den Städten und ihrem Umland insbesondere die Investitionen in peripheren Lagen stimuliert werden könnten.

Die **Fraktion der SPD** betonte, sie habe die Frage einer Mietobergrenze diskutiert. Unter dem Gesichtspunkt des Ziels einer einfachen, unbürokratischen Regelung sei man zum Schluss gekommen, dass die im Gesetzentwurf eingezogene Begrenzung der Förderung auf Neubauten mit maximal 3 000 Euro Herstellungs- oder Anschaffungskosten pro Quadratmeter sowie die Deckelung der Bemessungsgrundlage der Sonder-AfA auf 2 000 Euro pro Quadratmeter geeignete Steuerungselemente seien, um günstigen Wohnraum schaffen zu können. Mit den eingebrachten Änderungsanträgen der Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und SPD seien außerdem die Fremdnutzung von Mietwohnungen bei der Förderung ausgeschlossen und die Bedingungen für Mieterstromanlagen bei Wohnungsbaugenossenschaften und -vereinen verbessert worden. Insgesamt sei der vorliegende Gesetzentwurf ein sinnvoller Teil der Wohnraumoffensive der Bundesregierung.

Die **Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und SPD** betonten, für die Einhaltung des in der De-minimis-Verordnung vorgesehenen Höchstbetrages von 200 000 Euro im gleitenden Zeitraum von drei Steuerjahren sei der relevante wirtschaftliche Vorteil der Maßnahme zu ermitteln, der durch die vorgezogene höhere Abschreibungsmöglichkeit innerhalb des fünfzigjährigen Referenzzeitraumes (und nicht durch die Höhe der Sonderabschreibung selber) entstehe. Das bedeute, dass nicht die Höhe der Sonderabschreibung selber ausschlaggebend sei, sondern der über den gesamten Abschreibungszeitraum abgezinsten Gesamtvorteil (sog. „Barwert“).

Bei der geplanten Sonderabschreibung würden Steuervorteile nur in den ersten vier Jahren auftreten; in den darauffolgenden 46 Jahren würden Steuernachteile eintreten. Je früher der Steuervorteil entstehe, desto günstiger sei dies für den Steuerpflichtigen, der die gesparte Steuer anlegen und somit Zinsgewinne erzielen könne, die sich durch in späteren Jahren auftretende Steuernachteile jedoch mindern würden. Bei der Barwertberechnung würden daher jährlich die jeweiligen nominalen Vor- bzw. Nachteile auf den Investitionszeitpunkt diskontiert. Die

Summe der entsprechenden Barwerte über 50 Jahre ergebe den Liquiditätsvorteil der Investition insgesamt, welcher auf die ersten vier Jahre aufgeteilt werde, in denen die Steuervorteile eintreten würden. Dabei werde als Steuersatz der persönliche Steuersatz und zur Diskontierung der Abzinsungszinssatz aus der entsprechenden Mitteilung der Kommission (aktuell im Amtsblatt 2018/C 327/09 veröffentlicht) zugrunde gelegt.

#### Berechnungsbeispiel:

Unter Zugrundelegung von Anschaffungskosten in Höhe von 500 000 Euro, einem persönlichen Steuersatz zur Einkommensteuer in Höhe von 42 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % sowie dem aktuellen Abzinsungssatz in Höhe von 0,82 % ermittelt sich der relevante wirtschaftliche Vorteil wie folgt:

Über den gesamten Abschreibungszeitraum von 50 Jahren wird zunächst für jedes Jahr die Differenz ermittelt zwischen dem Wert der zulässigen Abschreibung nach § 7b EStG-E, d. h. der Sonderabschreibung zzgl. der regulären linearen AfA (vier Jahre 7 %) bzw. ab dem 5. Jahr der Restwert-AfA (46 Jahre 1,565 %), und dem Wert, der sich ohne Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ergeben hätte, d. h. der regulären linearen AfA (2 %):

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5.-50. Jahr
In Anspruch genommene Abschreibungen	35.000 € (500.000 € x 7 %)	7.825 € (500.000 € x 1,565 %)			
Reguläre lineare AfA	10.000 € (500.000 € x 2 %)				
Differenz	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	-2.175 €

Die sich jährlich ergebende Differenz (in den ersten vier Jahren: 25 000 Euro; in den darauffolgenden 46 Jahren rund -2 175 Euro) wird in jedem einzelnen Jahr mit dem persönlichen Steuersatz (Grenzsteuersatz) des Erstjahres multipliziert und mit dem Abzinsungssatz von 0,82 % diskontiert. Die Summe der so ermittelten Werte über 50 Jahre ergibt einen wirtschaftlichen Vorteil in Höhe von insgesamt rund 7 857 Euro. Dieser Vorteil wird auf die Jahre der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung gleichmäßig verteilt. D. h. für die Einhaltung des in der De minimis Verordnung vorgesehenen 200 000 Euro Höchstbetrages sind für den Steuerpflichtigen in diesem Beispiel jährlich rund 1 964 Euro relevant.

Die **Fraktion der AfD** betonte, die von den Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und SPD vorgesehenen Änderungen würden den vorliegenden schlechten Gesetzentwurf etwas verbessern, dies sei positiv zu bewerten. Dennoch sei das Vorhaben nicht zustimmungsfähig. Der Gesetzentwurf sei keinesfalls als schlank zu bezeichnen. Dazu reiche als Beweis allein schon die komplizierte Regelung für den Fall des Verkaufs einer Immobilie innerhalb der ersten zehn Jahre nach Inanspruchnahme der Förderung aus. Insgesamt werde der vorliegende Gesetzentwurf kontraproduktiv wirken. Er führe eine Investitionshilfe bzw. eine Steuererleichterung in einen ohnehin überhitzten Markt ein. In diesem überhitzten Markt werde dann gleichzeitig die tatsächliche Beantragung der Förderung reglementiert. Würde die vorgesehene Maßnahme sich bis zu den Jahren 2028 oder 2030 erstrecken, könnte sie Grundlage einer sinnvollen Diskussion sein. Aber der Dirigismus der Regierungskoalition führe dazu, dass Investoren in einem zu engen Zeitfenster handeln müssten.

Die Investitionen, die mit dem Gesetzentwurf gefördert werden sollten, könnten in den kritischen Ballungsgebieten gar nicht stattfinden, da die Kostengrenze zu eng gewählt worden sei. Hätte man diese auf 4 000 Euro pro Quadratmeter gesetzt, hätte man auch diesbezüglich eine bessere Diskussionsgrundlage gehabt. Doch auch so wären die Anreize in einen überhitzten Markt geflossen. So erreiche man das Gegenteil des Gewollten und werde diese Effekte auch mit der Mietpreisbremse nicht einfangen können.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Die geplante Regelung werde vor dem Hintergrund des EuGH-Urteils in der Rechtssache C-35/08 (Grundstücksgemeinschaft Busley und Cibrian Fernandez) dazu führen, dass deutsche Steuermittel zur Förderung des Mietwohnungsneubaus beispielsweise auch in Polen, Bulgarien und Rumänien verwendet werden könnten. Dies wäre eine Verschwendung von Steuermitteln. Die Regierungskoalition versuche, den Mietwohnungsneubau mit Hilfe einer Gießkanne zu fördern. Man werde sehen, ob man sich zukünftig damit befassen werden müsse, dass die geplante Regelung zu Geldwäschegeheimnissen missbraucht werde. Eine entsprechende Rechtsfolgenabschätzung sollte mit Hilfe der zuständigen Behörden vorgenommen werden.

Ein weiterer Kritikpunkt am Gesetzentwurf sei, dass die geplante Förderung Eigenheimnutzern nicht zugutekommen werde. Jeder, der sich eigenen Wohnraum schaffe, mindere den Druck auf den Mietmarkt. Daher hätte die Regelung auch Selbstnutzer von neugeschaffenem Wohnraum begünstigen müssen.

Insgesamt schaffe der Gesetzentwurf Bürokratie, sei unwirtschaftlich, und berge die Gefahr von Missbrauch und Geldwäschegeheimnissen.

Die **Fraktion der FDP** unterstrich, dass man den vorliegenden Gesetzentwurf ebenfalls ablehne, obwohl man anerkenne, dass es auf dem Wohnungsmarkt Probleme gebe. Es bedürfe neben steuerlicher auch anderer Anreize. Insbesondere müssten die Baukosten gesenkt werden.

Man könne über den Gesetzentwurf nicht diskutieren, ohne die Anhörung vom 19. November 2018 zu thematisieren. Keiner der Sachverständigen habe den Gesetzentwurf positiv bewertet. Der Gesetzentwurf sei ein „Bürokratiemonster“: Er beinhalte eine zeitliche Befristung und mehrere Beschränkungslinien, und es bestehe für einen Zeitraum von zehn Jahren die Gefahr, rückwirkend die steuerliche Veranlagung korrigieren zu müssen. Außerdem greife der gewährte Steuervorteil nur bei kleineren Vorhaben – dabei seien große Lösungen notwendig, die schnell wirken könnten und unbürokratisch eine starke Belebung des Mietwohnungsneubaus auslösen würden, insbesondere in den Ballungsgebieten.

Die Änderungsanträge der Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und SPD seien eher als Kosmetik zu betrachten. Die Fraktion der FDP schlage im Einklang mit vielen Sachverständigen vor, eine einfache, unbürokratische und effektive Regelung zu etablieren, die dauerhaft wirke: Die Erhöhung der linearen AfA von zwei auf drei Prozent. Der Gesetzentwurf weise eine Jahreswirkung von 235 Millionen Euro Mindereinnahmen bei den öffentlichen Kassen aus, eine Erhöhung der regulären linearen AfA auf drei Prozent würde hingegen 315 Millionen Euro pro Jahr kosten. Der Unterschied zwischen diesen Beträgen sei überschaubar. Man dürfe die Kosten einer Erhöhung der regulären linearen AfA nicht unbeachtet lassen, müsse aber auch deren nachhaltige positive Effekte würdigen. Die Fraktion der FDP appelliere an alle Beteiligten, anstelle des vorgelegten Gesetzentwurfes eine Erhöhung der regulären linearen AfA auf drei Prozent zu verabschieden.

Die **Fraktion DIE LINKE** rief einige Aussagen aus der Anhörung zum Gesetzentwurf am 19. November 2018 in Erinnerung: Der Vertreter des Deutschen Mieterbundes habe vorgetragen, dass der Gesetzentwurf ohne einen Mietendeckel keinen bezahlbaren Wohnraum schaffen werde. Der Vertreter des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) habe vorgetragen, er gehe nicht davon aus, dass die geplante Regelung zusätzlichen Mietwohnraum in einer relevanten Größenordnung schaffen werde. Der Bundesrechnungshof (BRH) habe eine lange Liste von Verfahrensproblemen und Schwierigkeiten für die Steuerverwaltung vorgetragen. Keiner der Sachverständigen hätte den Gesetzentwurf positiv bewertet. Zusätzlich sei deutlich geworden, dass die Befristung auf vier Jahre jegliche Stärkung einer längerfristigen Orientierung von Investoren auf den Mietwohnungsbau verhindere. Es bleibe der Eindruck, es handle sich beim vorliegenden Gesetzentwurf um ein Geschenk an die Immobilienwirtschaft, das diese sich zwar anders gewünscht, sich aber dennoch dafür bedankt habe.

Die **Fraktion DIE LINKE** lehnte den Gesetzentwurf ab. Man könne auch den Koalitionsfraktionen nur dringend empfehlen, sich den Empfehlungen des BRH anzuschließen, man möge von der Verfolgung des Gesetzesvorhabens absehen. Viel deutlicher könne der BRH nicht werden. Das richtige Ziel der Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Mietwohnungsneubau werde die geplante Regelung nicht erreichen.

Man werde den Anträgen der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zustimmen, denn eine Mietobergrenze wäre eine sinnvolle Ergänzung des vorliegenden Gesetzentwurfs gewesen. Allerdings wäre der Konstruktionsfehler des Gesetzentwurfs, mit Hilfe von Steuervergünstigungen zusätzlichen Wohnraum schaffen zu wollen, auch dadurch nicht behoben worden. Es sei unverständlich, dass die Regierungskoalition die konkreten Anregungen

aus der Anhörung nicht aufgegriffen habe: Neben der Mietobergrenze sei mehr Langfristigkeit angemahnt worden, außerdem habe das DIW eine gezielte Zulagenförderung und Nachrangdarlehen als bessere Mittel dargelegt. Selbst wenn man den Vorschlag der Fraktion DIE LINKE. zur Übernahme des „Wiener Modells“ auf dem Mietwohnungsmarkt nicht aufgreife, hätte es ein enormes Verbesserungspotential des Gesetzentwurfs gegeben.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** unterstrich ebenfalls ihre Ablehnung des vorliegenden Gesetzentwurfs. Er sei es nicht wert, die gesamte von den Sachverständigen in der Anhörung am 19. November 2018 vortragene Kritik zu wiederholen. Niemand habe in der Anhörung den Gesetzentwurf positiv bewertet. Es werde durch die vorgesehene Regelung keine zusätzliche Wohnung entstehen, die mit einer Nettokaltmiete von unter zehn Euro vermietet werde, und es würden keine zusätzlichen Wohnungen in angespannten Wohnlagen geschaffen. Lediglich die Wohnungswirtschaft könne sich über das mit der Sonder-AfA geschenkte Geld freuen. Auf diese Art und Weise Gesetze zu machen, sei des Deutschen Bundestags nicht würdig. Es sei offensichtlich, dass die Koalition aus CDU/CSU und SPD ein Paket aus Änderungen im Mietrecht und der hier vorliegenden Sonder-AfA geschnürt habe, man könne aber nicht verstehen, dass die CDU/CSU auch nach der Anhörung weiterhin auf dem vorliegenden Gesetzentwurf beharre. Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN habe einen Änderungsantrag und einen Entschließungsantrag vorgelegt, die Mietobergrenzen vorsehen würden. Man brauche bezahlbaren Wohnraum. Dafür würden niedrige Baukosten nicht ausreichen, sondern es bedürfe niedriger Mietpreise.

#### Vom Ausschuss angenommene Änderungsanträge

Die vom Ausschuss angenommenen Änderungen am Gesetzentwurf auf Drucksachen 19/4949, 19/5417 sind aus der Zusammenstellung in der Beschlussempfehlung des Finanzausschusses ersichtlich. Die Begründungen der Änderungen finden sich in diesem Bericht unter „B. Besonderer Teil“. Die Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und SPD brachten insgesamt 4 Änderungsanträge ein.

#### Voten der Fraktionen:

##### Änderungsantrag 1 der Koalitionsfraktionen (Redaktionelle Änderung in § 7b Absatz 1 Satz 1 EStG)

Zustimmung: CDU/CSU, SPD, B90/GR

Ablehnung: AfD, FDP

Enthaltung: DIE LINKE.

##### Änderungsantrag 2 der Koalitionsfraktionen (Gesetzliche Klarstellung der Vermietung zu Wohnzwecken)

Zustimmung: CDU/CSU, SPD, B90/GR

Ablehnung: AfD, FDP

Enthaltung: DIE LINKE.

##### Änderungsantrag 3 der Koalitionsfraktionen (Anlaufhemmung zur Rückgängigmachung)

Zustimmung: CDU/CSU, SPD, B90/GR

Ablehnung: AfD, FDP

Enthaltung: DIE LINKE.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Änderungsantrag 4 der Koalitionsfraktionen (Mieterstromanlagen)

Zustimmung: CDU/CSU, SPD, DIE LINKE., B90/GR

Ablehnung: AfD, FDP

Enthaltung: -

Vom Ausschuss abgelehnter Änderungsantrag

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** brachte zum Gesetzentwurf einen Änderungsantrag ein:

Änderungsantrag 1 der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (Begrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete)Änderung:

„Artikel 1 wird in der dortigen Nummer 2 wie folgt geändert:

1. In § 7b Absatz 2 Nr. 2 EStG wird nach dem Wort „übersteigen“ das Wort „und“ gestrichen und durch ein Komma ersetzt.
2. In § 7b Absatz 2 Nr. 3 EStG wird nach dem Wort „dient“ das durch einen Punkt markierte Satzende durch das Wort „und“ ersetzt.
3. Nach § 7b Absatz 2 EStG Nr. 3 wird folgende Nr. 4 eingefügt:  
„die Miete für die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) nicht übersteigt.“
4. In § 7b Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 EStG wird nach dem Wort „unterliegt“ das Wort „oder“ durch das Setzen eines Kommas ersetzt.“
5. In § 7b Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 EStG wird nach dem Wort „wird“ das durch einen Punkt markierte Satzende durch das Wort „oder“ ersetzt.
6. Nach § 7b Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 EStG ist folgende Nr. 4 einzufügen:  
„die für die begünstigte Wohnung verlangte Miete im Jahr der Anschaffung oder Herstellung oder in den folgenden neun Jahren die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) übersteigt.““

Begründung:

„Im Entwurf des Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus hat die Bundesregierung darauf verzichtet, eine Mietobergrenze für die geförderten Wohnungen einzuziehen. Daraus folgt, dass sich die Mietpreise der geförderten Wohnungen am Markt bilden werden. Da es sich um eine steuerliche Förderung für den Neubau von Wohnungen handelt, gilt hier die Mietpreisbremse nicht. In angespannten Wohnungsmärkten heißt das, dass keine Entlastung durch ein größeres Angebot an günstigen Mietwohnungen zu erwarten ist, sondern vielmehr die geförderten Wohnungen zu hohen Marktmieten angeboten würden.

Ziel dieses Änderungsantrages ist es, mindestens eine Begrenzung auf die ortsübliche Vergleichsmiete sicherzustellen.“

Voten der Fraktionen:

Zustimmung: DIE LINKE., B90/GR  
Ablehnung: CDU/CSU, SPD, AfD, FDP  
Enthaltung: -

Vom Ausschuss abgelehnter Entschließungsantrag

Die Fraktion **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** brachte folgenden Entschließungsantrag ein:

„Die Fraktion **BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** beantragt in die Beschlussempfehlung des Finanzausschusses zum Gesetzentwurf der Bundesregierung auf Drucksachen 19/4949, 19/5417 folgende Ausschlussentschließung aufzunehmen:

*Der Bundestag wolle beschließen:*

*Im Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus hat die Große Koalition darauf verzichtet, eine Mietobergrenze für die geförderten Wohnungen einzuziehen. Daraus folgt, dass sich die Mietpreise der geförderten Wohnungen am Markt bilden werden. Da es Neubauwohnungen sind, gilt auch die Mietpreisbremse nicht. In angespannten Wohnungsmärkten heißt das, dass keine Entlastung durch ein größeres Angebot an günstigen Mietwohnungen zu erwarten ist, sondern vielmehr die geförderten Wohnungen zu hohen Marktmieten angeboten würden.*

*Zudem verzichtet die Große Koalition darauf, dass geförderte Wohnungen an Menschen mit besonderem Bedarf vermietet werden; es soll keine soziale Bindung der Wohnung erfolgen. Daraus folgt, dass Personen mit höheren Einkommen hier einen klaren Vorteil haben. Menschen mit besonderen Bedarfslagen, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, mit kleineren bis mittleren Einkommen, haben das Nachsehen.*

*Schon bei der Anhörung zum Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus in der letzten Wahlperiode hatten sich Abgeordnete und Sachverständige für eine Mietobergrenze und eine soziale Bindung ausgesprochen. Daran war die Zustimmung zu dem Gesetz seinerzeit letztlich gescheitert. Auch in dieser Wahlperiode wurde bei der Anhörung deutlich, dass aus Sicht der Sachverständigen das Ziel, Wohnraum zu bezahlbaren Mieten zu schaffen, mit dem vorliegenden Gesetzentwurf nicht erreicht werden kann.*

*Statt die gleichen Fehler jetzt zu wiederholen, ist eine Mietobergrenze ebenso als Voraussetzung der steuerlichen Förderfähigkeit einzuziehen wie eine soziale Bindung der Wohnungen.*

*So kann mit Hilfe des Gesetzes eine Entlastung auf dem Mietwohnungsmarkt erfolgen.*

*Der Bundestag fordert die Bundesregierung auf,*

*den Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus zu ändern, indem die steuerliche Förderung*

- an eine wirksame Mietobergrenze gebunden wird, die sicherstellt, dass Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen nicht finanziell überlastet werden, sowie*
- an die soziale Bindung der Wohnungen durch Vermietung an Zielgruppen mit besonderen Bedarfen bei der Wohnraumversorgung gemäß der Bestimmungen nach Wohnraumförderungsgesetz und Wohnberechtigte gemäß der Bestimmungen nach Wohnungsbindungsgesetz oder gegebenenfalls nach den Wohnraumförderungsgesetzen und –richtlinien der Bundesländer geknüpft wird und*

- *nur für Mietwohnungsneubau in ausgewiesenen Fördergebieten gewährt wird, dabei sollen Fördergebiete diejenigen sein, die nach §1 Abs. 3 der Wohngeldverordnung den Mietenstufen IV bis VI zugewiesen sind und/oder als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach §556d Abs. 2 BGB und/oder mit abgesenkter Kappungsgrenze nach §558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB bestimmt worden sind.“*

Voten der Fraktionen:

Zustimmung: DIE LINKE., B90/GR

Ablehnung: CDU/CSU, SPD, AfD, FDP

Enthaltung: -

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

## B. Besonderer Teil

### Zu Artikel 1 (Änderung des Einkommensteuergesetzes)

#### Zu Nummer 2

##### § 7b Absatz 1 Satz 1

Der Bundesrat hat vorgeschlagen, in § 7b Absatz 1 Satz 1 EStG einen Textteil „oder in einem Staat“ zu ergänzen, da der nachfolgende Nebensatz ohne diese Ergänzung inhaltsleer sei.

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag grundsätzlich zu. Allerdings sollte nicht ein Textteil „oder in einem Staat“ ergänzt werden, sondern der Textteil „auf den das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) angewendet wird“ gestrichen werden. Grund dafür, die EWR-Staaten in Satz 1 nicht ausdrücklich aufzunehmen, ist Satz 4, der allgemein die Gleichstellung von Staaten außerhalb der EU vor dem Hintergrund der Kapitalverkehrsfreiheit davon abhängig macht, ob der andere Staat in vergleichbarer Weise wie innerhalb der EU Amtshilfe leistet, um die Möglichkeit zur Überprüfung der Einhaltung der Voraussetzungen der Sonderabschreibung im jeweiligen Staat sicherzustellen. Die EWR-Staaten bedürfen insoweit unionsrechtlich keiner Sonderbehandlung.

##### § 7b Absatz 2 Nummer 3

In § 7b Absatz 2 Nummer 3 EStG ist vorgesehen, dass die Sonderabschreibungen nur in Anspruch genommen werden können, wenn die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient. Um die nachhaltige Versorgung mit Mietwohnraum sicherzustellen, d. h. um zu verhindern, dass die neu geschaffenen Wohnungen nicht als Ferienwohnungen (unter)vermietet und damit dem eigentlichen Wohnungsmarkt entzogen werden, knüpft die Vorschrift an den ertragssteuerrechtlichen Begriff der Wohnung an. Danach dient eine Wohnung Wohnzwecken, wenn sie dazu bestimmt und geeignet ist, Menschen auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen. Wohnungen dienen dahingegen nicht Wohnzwecken, soweit sie zur vorübergehenden Beherbergung von Personen genutzt werden, wie z. B. Ferienwohnungen. Letzteres soll zur Klarstellung in § 7b Absatz 2 Nummer 3 EStG ausdrücklich gesetzlich geregelt werden.

##### § 7b Absatz 4 Satz 3

In § 7b Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 und 2 EStG ist vorgesehen, dass die Sonderabschreibungen rückgängig zu machen sind, wenn im Jahr der Anschaffung oder Herstellung oder in den folgenden neun Jahren ein schädliches Ereignis im Sinne der Nummern 1 und 2 eintritt. In § 7b Absatz 4 Satz 3 EStG wurde daher für die Umsetzung dieser Rückgängigmachung eine Anlaufhemmung der Festsetzungsverjährung bis zum zehnten Kalenderjahr nach dem Kalenderjahr der Anschaffung oder Herstellung vorgesehen. Dieser langen Anlaufhemmung bedarf es allerdings nur für Fälle, in denen erst im letzten Jahr der Verwendungs-/Haltefrist ein solches schädliches Ereignis eintritt. Es ist zielgenauer und ausreichend rechtssicher, wenn sich die Anlaufhemmung der Festsetzungsverjährung entsprechend § 175 Absatz 1 Satz 2 der Abgabenordnung am Eintritt des schädlichen Ereignisses orientiert und somit bei früherem Eintritt dieses Ereignisses auch ein früherer Beginn der Festsetzungsfrist geregelt wird, denn der Wegfall der Vermietung und auch die Veräußerung sind aus der Steuererklärung ersichtlich.

### Zu Artikel 2 - neu- (Änderung des Körperschaftsteuergesetzes)

#### Zu Nummer 1

##### § 5 Absatz 1 Nummer 10 Satz 3 und 4 - neu -

Bisher sind Wohnungsgenossenschaften und -vereine nach § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG steuerfrei, soweit sie Einnahmen aus der Überlassung eigener Wohnungen an Genossen oder Mitglieder erzielen. Übrige Tätigkeiten unterliegen der Steuerpflicht. Übersteigen die Einnahmen der übrigen Tätigkeiten 10 Prozent der Gesamteinnahmen, entfällt die Steuerbefreiung insgesamt. Der Betrieb von Stromerzeugungsanlagen und der Stromverkauf rechnen zu den nicht von § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG begünstigten Tätigkeiten. Wird hierdurch die 10 Prozent-Grenze überschritten, entfällt die Steuerbefreiung für die Wohnungsgenossenschaften und -vereine insgesamt.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Um Anreize für den Ausbau der Solarstromerzeugung auf Wohngebäuden zu setzen und Mieter unmittelbar an der Energiewende zu beteiligen, wurde durch das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom und zur Änderung weiterer Vorschriften des Erneuerbare-Energien-Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 253) im EEG 2017 eine Mieterstromförderung eingeführt. § 21 Absatz 3 EEG 2017 sieht die Zahlung eines Mieterstromzuschlags für Strom aus bestimmten Solaranlagen vor, soweit dieser Strom an einen Letztverbraucher in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang geliefert und dort verbraucht wird.

Die bestehende 10 Prozent-Grenze des § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG kann die Bereitschaft der Wohnungsgenossenschaften und -vereine mindern, sich im Bereich der Erzeugung von Solarstrom im Rahmen von Mieterstrommodellen zu betätigen. Die Änderung sieht daher vor, dass Wohnungsgenossenschaften und -vereine für ihre Vermietungserträge auch dann die Steuerbefreiung des § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG erhalten, wenn ihre übrigen Einnahmen nur wegen der Stromlieferung aus Mieterstromanlagen zwar die bisherige Unschädlichkeitsgrenze von 10 Prozent der Gesamteinnahmen übersteigen, die Einnahmen aus diesen Stromlieferungen aber nicht 20 Prozent ihrer Gesamteinnahmen übersteigen. Nach dem neuen § 5 Absatz 1 Nummer 10 Satz 4 KStG gehören auch Einnahmen aus der Lieferung von Strom an den Mieter in Zeiten, in denen kein Strom aus den Mieterstromanlagen geliefert werden kann (vgl. § 42a Absatz 2 Satz 6 EnWG), zu der begünstigten Stromlieferung aus Mieterstromanlagen. Ebenfalls zu diesen Einnahmen gehören Einnahmen aus der Einspeisung des nicht an die Mieter abgegebenen Überschussstroms aus diesen Anlagen, da der Anteil des erzeugten Stroms, der an Mieter abgegeben wird, starken Schwankungen unterliegen kann, d. h. der Überschuss dann ins Netz eingespeist wird.

Die Änderung des § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG ändert nichts daran, dass Wohnungsgenossenschaften und -vereine mit den Einnahmen aus der Stromlieferung der Besteuerung unterliegen.

#### **Zu Nummer 2**

##### **Zu Buchstabe a**

###### § 34 Absatz 3b - neu -

Die Mieterstrombegünstigung in § 5 Absatz 1 Nummer 10 KStG ist erstmals für den Veranlagungszeitraum 2019 anzuwenden.

##### **Zu Buchstabe b**

###### § 34 Absatz 3c - neu -

Auf Grund der Einfügung des § 34 Absatz 3b - neu - KStG durch das vorliegende Änderungsgesetz wird der durch Artikel 6 Nummer 6 Buchstabe a des Gesetzes zur Vermeidung von Umsatzsteuerausfällen beim Handel mit Waren im Internet und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften eingefügte § 34 Absatz 3b KStG in Absatz 3c umbenannt.

Berlin, den 28. November 2018

**Olav Gutting**  
Berichtersteller

**Bernhard Daldrup**  
Berichtersteller

**Lisa Paus**  
Berichterstellerin