

Referentenentwurf

des Bundesministeriums der Finanzen

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

A. Problem und Ziel

Mit dem vorliegenden Referentenentwurf setzt die Bundesregierung ihr Ziel einer Förderung des Mietwohnungsneubaus in Gebieten mit angespannter Wohnungslage um. Hintergrund sind 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 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 auch auf private Investoren ab, sich verstärkt im preiswerten Wohnungsneubau zu engagieren.

B. Lösung

Mit einer steuerlichen Förderung werden die Maßnahmen der Länder im Mietwohnungsneubau unterstützt werden, um insbesondere privaten 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. Mit Blick auf die durch die Förderung steigenden Fallzahlen erhöht sich der den Bürgerinnen und Bürgern insgesamt entstehende Erfüllungsaufwand. Eine Bezifferung ist in der Kürze der Zeit nicht möglich.

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. Mit Blick auf die durch die Förderung steigenden Fallzahlen erhöht sich der der Wirtschaft insgesamt entstehende Erfüllungsaufwand. Eine Bezifferung ist in der Kürze der Zeit nicht möglich.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Nicht bezifferbar. Einmalige Übermittlung des Nachweises der Abschreibungsvoraussetzungen bei erstmaliger Geltendmachung im Rahmen der Jahressteuererklärung.

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.

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.

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Finanzen

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

Vom ...

Der Bundestag hat [mit Zustimmung des Bundesrates](#) das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Einkommensteuergesetzes

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 Mietwohnungsneubau

(1) Für begünstigte Investitionen können nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze im Jahr der Anschaffung oder 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 der Anschaffung bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung kann die Sonderabschreibung nach Satz 1 nur vom Anschaffenden in Anspruch genommen werden.

(2) Begünstigte Investitionen im Fördergebiet nach Absatz 4 sind die Anschaffung neuer Gebäude, Eigentumswohnungen, im Teileigentum stehender Räume oder anderer Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind (Gebäude) bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung sowie die Herstellung neuer Gebäude, soweit die Gebäude mindestens zehn Jahre nach der Anschaffung oder 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 hergestellt worden sind, wenn die Herstellungs- oder Anschaffungskosten 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

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

(5) Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung nach Absatz 1 sind die Anschaffungs- oder 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 der Sonderabschreibung nach § 7b in der Fassung des Gesetzes vom 2016 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

Inkrafttreten

Das Gesetz tritt an dem Tag in Kraft, an dem die Kommission der Europäischen Union durch Beschluss feststellt, dass Artikel 1 eine mit dem Binnenmarkt vereinbare Beihilfe darstellt. Der Tag des Inkrafttretens ist 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 GG, 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 steigenden, aber geringen 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 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 verbunden ist, ändert sich dadurch nicht. Mit Blick auf die durch die Förderung steigenden Fallzahlen erhöht sich der den Bürgerinnen und Bürgern insgesamt entstehende Erfüllungsaufwand. Eine Bezifferung ist in der Kürze der Zeit nicht möglich.

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 für die Wirtschaft, der mit der Errichtung eines Wohngebäudes im Einzelfall typischerweise verbunden ist, ändert sich dadurch nicht. Mit Blick auf die durch die Förderung steigenden Fallzahlen erhöht sich der der Wirtschaft insgesamt entstehende Erfüllungsaufwand. Eine Bezifferung ist in der Kürze der Zeit nicht möglich.

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 zwischen dem 1.1.2016 und dem 31.12.2018 gestellt wird. Zum anderen ist die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung letztmalig im Jahr 2022 möglich. Eine Evaluierung ist nicht erforderlich, da die Maßnahme kurzfristig wirken soll und durch Zeitablauf endet.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Einkommensteuergesetzes)

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 Referentenentwurf setzt die Bundesregierung ihr Ziel einer Förderung des Mietwohnungsneubaus in Gebieten mit angespannter Wohnungslage um. Hintergrund sind 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 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 vorwiegend auf private Investoren ab, sich verstärkt im preiswerten 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 Inanspruchnahmen 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 des Sonderausgabenabzugs.

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 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 fertiggestellt wird und im Jahr der Fertigstellung mit einem rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrages 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 m² 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 einem 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 m² Wohnfläche betragen. Darüber hinaus gehende Herstellungskosten führen ohne weiteren Ermessensspielraum zum vollständigen Ausschluss der Förderung.

Zu Absatz 4

Bei der Definition des Fördergebietes wird an die nach dem jeweiligen Mietniveau der Gemeinde festgelegten Mietstufen (Anlage zu § 1 Absatz 3 der Wohngeldverordnung) angeknüpft. Gemeinden mit Mietstufen IV bis VI, deren Miete um mindestens 5 Prozent oberhalb des Bundesdurchschnitts bei Wohngeldempfängern liegt, sollen zum Fördergebiet gehören. Bei der Abgrenzung nach den Mietstufen 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 Mietstufen für die Gemeinden werden durch das Statistische Bundesamt festgelegt. Mit Inkrafttreten der Wohngeldreform ab 1. Januar 2016 werden die Mietstufen auf den Mietenniveaus zum Stichtag 31. Dezember 2013 beruhen.

Zusätzlich zu den Gebieten mit Mietstufen IV bis VI werden auch Gebiete mit Mietpreisbremse (auf Grund § 556d BGB) und Gebiete mit Kappungsgrenze (auf Grund des § 558 BGB) in das förderfähige Gebiet einbezogen. Es obliegt nach § 556d Absatz 2 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 per Rechtsverordnung bestimmen.

In Gebieten mit Kappungsgrenze wird die Mieterhöhungsmöglichkeit bei Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gekappt. Durch die Kappungsgrenze soll verhindert werden, dass bei großer Diskrepanz zwischen der Vertragsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete eine an sich rechtmäßige Mietanpassung 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 stetig 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) bereits vorliegen. Eine spätere Entscheidung einer Landesregierung über die Festlegung von Gebieten im Sinne des § 556d BGB und des § 558 BGB führt nicht nachträglich zum Fördergebiet.

Die Gebiete mit Mietpreisbremse und Kappungsgrenze sind durch Landesverordnungen festgelegt und somit für jeden Bearbeiter, auch in anderen Bundesländern unschwer zu ermitteln. Für die Gebiete 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 m² 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.