

Investoren deutlich zu verbessern. Denn die gewaltigen Herausforderungen im Wohnungsbau sind ohne den konzentrierten Einsatz privaten Kapitals nicht zu bewältigen.

Mit dem heute auf der Tagesordnung stehenden Gesetzentwurf zur **steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus** werden die im Koalitionsvertrag vereinbarten steuerlichen Anreize für den freifinanzierten Wohnungsbau im bezahlbaren Mietsegment auf den Weg gebracht. Der Gesetzentwurf enthält eine bis Ende des Jahres 2021 befristete Sonderabschreibung von jährlich 5 Prozent über vier Jahre zusätzlich zur linearen Abschreibung. Die Einführung besonderer steuerlicher Abschreibungsbedingungen ist – wie die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen – ein wichtiger Baustein zur Schaffung von mehr Wohnungen. Denn innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren können 28 Prozent der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuerlich geltend gemacht werden.

Aus Sicht der Bayerischen Staatsregierung positiv hervorzuheben ist, dass die Sonderabschreibung für neue Mietwohnungen im gesamten Bundesgebiet in Anspruch genommen werden kann. Dies ist auch ein wichtiges politisches Signal, dass Ballungsräume und der ländliche Raum gleichbehandelt werden. Es ist klar, dass die Inanspruchnahme in den Städten höher ausfallen wird, weil der Wohnungsbedarf dort regelmäßig höher ist. Doch auch in ländlichen Gebieten besteht häufig ein Mangel an modernem Mietwohnraum. Ein potentieller Bauherr wird die Nachfrage nach Wohnraum stets als Basis für seine Kalkulation und Baumentscheidung berücksichtigen.

Ziel ist es, vor allem die Errichtung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment zu fördern. Der Gesetzentwurf will dem durch eine Begrenzung der Förderung auf solche Baumaßnahmen Rechnung tragen, bei denen die Anschaffungs- und Herstellungskosten 3 000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. So soll laut Gesetzesbegründung die Förderung hochpreisigen Mietwohnraums vermieden werden. Gleichzeitig soll die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung auf 2 000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt werden. Diese Beschränkungen sind nach Überzeugung der Bayerischen Staatsregierung zu eng. Das Ziel der Sonderabschreibung, möglichst viele private Investoren dazu zu bewegen, sich verstärkt im Mietwohnungsneubau im unteren und mittleren Mietpreissegment zu engagieren, kann mit den vorgenommenen Begrenzungen nur schwer oder gar nicht erreicht werden.

Gerade in Ballungsräumen, in denen möglichst viele Wohnungen entstehen sollen, liegt der Herstellungsaufwand typischerweise überdurchschnittlich hoch. Dies liegt nicht etwa an überzogenen Erwartungen an die Wohnqualität. So verteuern zum Beispiel schwierig zu erschließende Grundstücke, die Nutzung von Baulücken, die Gründung zu direkt angrenzenden Nachbargebäuden,

Anlage 8

Erklärung

von Staatsminister **Prof. Dr. Winfried Bausback**
(Bayern)
zu **Punkt 27** der Tagesordnung

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist weiterhin von steigenden Mieten und einem äußerst knappen Angebot bezahlbarer Wohnungen geprägt. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Notwendig sind bezahlbare Wohnungen im ganzen Land. Deshalb muss es das primäre Ziel der Politik sein, dass Wohnraum geschaffen wird und damit den steigenden Preisen am Mietwohnungsmarkt begegnet werden kann. Neben der Verbesserung der unmittelbaren staatlichen Wohnraumförderung und dem Abbau von bauplanungsrechtlichen Hindernissen sowie der bereits wirksam gewordenen Förderung des Erwerbs von selbst genutztem Wohneigentum durch das Baukindergeld – in Bayern zusätzlich durch eine Eigenheimzulage von 10 000 Euro im Jahr des Erwerbs und das Baukindergeld-Plus von jeweils 300 Euro jährlich pro Kind für zehn Jahre – gilt es, die Investitionsbedingungen für private

notwendige Lärmschutzmaßnahmen oder Tiefgaragen in innerstädtischen Lagen das Bauen. Die im Gesetzentwurf vorgesehene Begrenzung der förderfähigen Baukosten würde in den kostenintensiven Regionen die gerade dort notwendige Förderung für Investoren unattraktiv machen.

Hinzu kommt, dass die Bau- und Baustoffkosten steigen. Allein im Zeitraum von August 2017 bis August 2018 stieg der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Bayern um 4,9 Prozent, zwischen Jahresanfang 2015 und Jahresanfang 2018 um 9 Prozent. Diese Tendenz wird sich angesichts der boomenden Baukonjunktur während der Laufzeit der steuerlichen Begünstigung fortsetzen. Noch stärker als die Baukosten steigen – gerade in prosperierenden Ballungsräumen – die Grundstückskosten, die der Investor aufwenden muss.

Zu bedenken gilt es zudem, dass sich die steuerliche Anreizfunktion nur einstellen wird, wenn die Investoren eine nachhaltige Vermietbarkeit ihres Mietwohngebäudes erwarten. Dies dürfte bei extrem kostengünstig erstellten Gebäuden in der Regel nicht der Fall sein. Um auch in den Ballungsräumen den Mietwohnungsbau im unteren und mittleren Mietpreissegment zu fördern, sollte die Begrenzung der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf 4 000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und die Bemessungsgrundlage auf einen Betrag in Höhe von 3 000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche angehoben werden.

Ein großes Problem mit entsprechenden Auswirkungen auf die Inanspruchnahme der Förderung ist, dass nach dem Gesetzentwurf die neue Sonderabschreibung nur gewährt wird, soweit die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung vorliegen. Damit bringt die Bundesregierung zum Ausdruck, dass es sich bei der steuerlichen Förderung ansonsten um eine genehmigungspflichtige Beihilfe handelt. Eine Notifizierung erscheint hier nicht zielführend. Denn die gegenwärtige Situation erfordert sofortiges Handeln: Ein Genehmigungsverfahren würde eine erhebliche Zeitverzögerung bedeuten, die nicht vertretbar ist. Investoren brauchen rasch Planungssicherheit insbesondere zu den rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Hinzu kommt, dass auf die Steuerpflichtigen durch die notwendige Nachweisführung über die erhaltenen De-minimis-Beihilfen erhebliche Bürokratiekosten zukommen würden. Die Finanzämter werden mit der neuen Sonderabschreibung erstmalig mit der Problematik der De-minimis-Beihilfen befasst. Die dafür notwendigen IT-Strukturen, insbesondere für die Ermittlung der für die Höchstgrenze von 200 000 Euro je Unternehmen innerhalb von drei Jahren maßgebenden Beträge, müssten kurzfristig geschaffen werden. Dass dies in der für die Beschäftigten in der Steuerverwaltung gewohnten Art und Weise und vor allem zeitnah angeboten werden kann, ist nicht sicher. Dies muss noch geprüft werden. Unabhängig davon steht fest, dass auf die Finanzverwaltungen

der Länder ein im Zeitverlauf steigender Überwachungs- und Kontrollaufwand zukommt.

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte deshalb noch einmal eingehend geprüft werden, ob die steuerliche Förderung über eine Sonderabschreibung überhaupt den Tatbestand einer Beihilfe erfüllt. Dabei erscheint neben der selektiven Wirkung zumindest das Kriterium der Beeinträchtigung des Handels zwischen Mitgliedstaaten fraglich. Insbesondere ist eine Sonderabschreibung schon deswegen nicht mit einer Beihilfe in gleicher Höhe gleichzusetzen, da eine Sonderabschreibung lediglich eine Steuerstundung und keinen Steuererlass darstellt.

Auch in der Ausgestaltung der Förderung sollte nach Überzeugung der Bayerischen Staatsregierung im Hinblick auf die knappe Baulandsituation in den Städten der Fokus auf die stärkere steuerliche Förderung von Aufstockungen bestehender Gebäude gerichtet werden. In den Ballungs- und Boomregionen ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum eines der drängendsten Probleme. Alle Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnungen müssen genutzt und dabei auch unkonventionelle Wege eingeschlagen werden. Durch die verstärkte Aufstockung bestehender Gebäude kann zudem neuer Flächenverbrauch vermieden werden. Deshalb ist eine stärkere Förderung von Aufstockungen ein wichtiges Instrument, die bestehenden Probleme anzugehen.