



# Stellungnahme

---

**der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland**  
**zum Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des**  
**Mietwohnungsneubaus**

---

Berlin, 21.04.2016

**BID Bundesarbeitsgemeinschaft  
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o GdW e.V.  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin

[www.bid.info](http://www.bid.info)

Leiter BID-Büro  
Florian Geyder

Tel.: 030 / 82403 127  
Mobil 0173 / 59 67 086  
Fax: 030 / 82403 159  
E-Mail: [florian.heyder@bid.info](mailto:florian.heyder@bid.info)

Ansprechpartner zur Vorlage:

Name: Hans-Joachim Beck,  
Dr. Christian Osthus , IVD

Tel.: (030) 275726-16  
Fax: (030) 275726-49  
E-Mail: [beck@ivd.net](mailto:beck@ivd.net),  
[christian.osthus@ivd.net](mailto:christian.osthus@ivd.net)

Die Mitglieder der BID:

**BFW** Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

**DDIV** Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter

**GdW** Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

**IVD** Immobilienverband Deutschland  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständigen

**vdp** Verband deutscher  
Pfandbriefbanken

**ZIA** Zentraler Immobilien Ausschuss

Die in der BID zusammengeschlossenen Verbände der Immobilienwirtschaft begrüßen die vorgeschlagene Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau als einen Schritt in die richtige Richtung. Die Gewährung von Steuervorteilen ist sicherlich ein geeignetes Mittel, um zusätzliches privates Kapital in den Bau von Wohnungen zu lenken.

### **1. Anpassung der „Normalabschreibung“ - § 7 Abs. 4 EStG**

Sonderabschreibungen bieten jedoch nur einen kurzfristigen Vorteil, da nach Ablauf des Begünstigungszeitraums die Restwertabschreibung gemäß § 7 a Abs. 9 EStG entsprechend geringer ist. Um auch Investoren zu erreichen, die die Wohnungen langfristig im Bestand halten, sollte daher auch die sogenannte Normalabschreibung von bisher zwei auf mindestens drei Prozent angehoben werden. Dies entspricht auch dem wirtschaftlichen Wertverzehr. Denn die Baukosten werden heutzutage zu einem viel höheren Anteil durch den Einbau technischer Einrichtungen verursacht, die schneller erneuerungsbedürftig sind als der Rohbau.

### **2. Investitionszulage**

Damit auch solche Wohnungsunternehmen, die steuerliche Sonderabschreibungen nicht nutzen können, insbesondere die Vermietungsgenossenschaften, in den Genuss einer Förderung kommen, sollte die Möglichkeit geschaffen werden, an Stelle der Sonderabschreibung eine Investitionszulage in Anspruch zu nehmen. Diese sollte in ihrem Wert der Sonderabschreibung entsprechen und unter denselben Voraussetzungen gewährt werden wie die Sonderabschreibung.

Aus Gründen der Klarheit und Systematik sollte für die entsprechenden Regelungen ein eigenes Gesetz geschaffen werden.

### **3. Zu Art. 1 Nr. 2 – § 7 b Abs. 2 EStG-E**

#### **a) Herstellung von Wohnungen**

Nach dem Gesetzesentwurf sind im Anschaffungsfall neben Gebäuden auch Eigentumswohnungen, im Teileigentum stehende Räume und andere Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter darstellen, begünstigt. Im Herstellungsfall sind nur Gebäude begünstigt.

Ob auch die Herstellung von Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehenden Räumen sowie von selbständigen unbeweglichen Wirtschaftsgütern begünstigt ist, ist zumindest zweifelhaft. Denn nach dem Gesetzentwurf ist zumindest unklar, ob es sich bei den Nr. 2 und 3 des § 7 b Abs. 2 EStG-E um eine auch für die Nr. 4 geltende – allgemeine – Definition des Gebäudebegriffs handelt.

Dementsprechend hat der Bundesrat in seiner Stellungnahme vom 18.3.2016 (BR-Drs. 67/16 (B) Nr. 4) zu § 7 b Abs. 2 darauf hingewiesen, dass nach dem Regierungsentwurf (BT-Drs. 18/7736) die Herstellung neuer Eigentumswohnungen und im Teileigentum stehender Räume oder anderer Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, nicht begünstigt sind. Außerdem würde sich die Einschränkung, dass die Anschaffung bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erfolgen muss, nur für die Fälle der Nummer 3 beziehen. Nach dem Sinn und Zweck der Rege-

lung soll diese Einschränkung aber offensichtlich für alle Fälle der Anschaffung gelten. Die BID hält daher die vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen des Gesetzestextes für sinnvoll.

Auch nach Ansicht der BID ist es erforderlich, die Herstellung von Eigentumswohnungen, im Teileigentum stehenden Räumen und anderer Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, in die Förderung einzubeziehen. Diesem Vorschlag hat die Bundesregierung in Ihrer Gegenäußerung vom 24.03.2016 (BT-Drs. 18/8044 vom 7.04.2016) auch zugestimmt.

Der Änderungsvorschlag des Bundesrates ist jedoch nach Ansicht der BID nicht ausreichend. Denn auch danach wäre die Schaffung neuer Wohnungen durch Erweiterung eines Mietwohngebäudes von der Begünstigung ausgeschlossen. Würde beispielsweise der Eigentümer eines Mietwohngebäudes den Dachboden ausbauen oder das Gebäude aufstocken, so würde dies nicht unter die Förderung fallen. Denn es würde sich weder um eine Eigentumswohnung handeln noch um einen Gebäudeteil, der ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut darstellt. Denn die neu geschaffene Wohnung steht in demselben Nutzungszusammenhang wie das übrige Gebäude. Würde es sich dagegen bei dem Gebäude, dessen Dachboden der Eigentümer ausbaut oder das er aufstockt, um ein Bürogebäude handeln, könnte er die Sonderabschreibung in Anspruch nehmen, weil in diesem Fall die neu geschaffene Wohnung ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut darstellt. Auch wenn es sich bei dem Gebäude, das der Eigentümer aufstockt, um ein selbst genutztes Einfamilienhaus handelt, könnte der Investor die Sonderabschreibung in Anspruch nehmen, weil in diesem Fall die neu geschaffene Wohnung in einem anderen Nutzungszusammenhang steht wie das übrige Gebäude.

Diese Differenzierung hält die BID nicht für sinnvoll. Das Gesetz sollte daher dahingehend ergänzt werden, dass die Sonderabschreibung auch für Mietwohnungen in Anspruch genommen werden können, die durch Erweiterung eines vorhandenen Mietwohngebäudes entstanden sind (Dachgeschossausbau, Aufstockung, Anbau). Denn gerade durch eine solche kleinteilige Nachverdichtung können sehr schnell Wohnungen geschaffen werden, die in einer bereits entwickelten Wohngegend liegen.

#### **b) Nutzungsvoraussetzung**

Nach dem vorliegenden Gesetzentwurf setzt die Förderung voraus, dass die Gebäude zehn Jahre nach der Herstellung oder Anschaffung „der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken“ dienen.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme vom 18.03.2016 (Drucksache 67/16 (B) Nr. 5) vorgeschlagen, den betreffenden Zeitraum durch die Formulierung „im Jahr der Anschaffung oder der Herstellung und in den folgenden neun Jahren“ zu ersetzen. Dadurch soll klargestellt werden, dass es sich um den Zeitraum unmittelbar nach Anschaffung oder Fertigstellung handeln muss. Diesem Vorschlag hat die Bundesregierung in ihrer Gegenäußerung vom 24.03.2016 zugestimmt.

Dem schließt sich die BID an.

### **c) Kumulationsverbot**

Nach der Stellungnahme des Bundesrates vom 18.3.2016 (BR-Drs. 67/16 (B) Nr. 7) sollen Investitionen, für die Mittel aus öffentlichen Haushalten gewährt wurden, nicht begünstigt sein.

Entsprechend der Gegenäußerung der Bundesregierung vom 24.03.2016 wird auch aus Sicht der BID ein Kumulationsverbot abgelehnt, da dies dem Zweck des Gesetzes zuwiderlaufen würde. Ziel muss es sein, eine möglichst einfache und effektive Regelung zu finden, damit hiervon auch in ausreichendem Maß Gebrauch gemacht wird.

Sollte dennoch im weiteren Gesetzgebungsverfahren ein Kumulationsverbot mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geregelt werden, müssen zumindest Mittel der KfW, die für die Energieeffizienz des Gebäudes gewährt werden, davon ausgenommen werden.

### **d) Obergrenzen (§ 7 b Abs. 3 und 5 EStG)**

Nach dem vorliegenden Gesetzesentwurf soll die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung auf 2.000 EURO je Quadratmeter Wohnfläche beschränkt werden. Wenn die Herstellungskosten mehr als 3.000 EURO je Quadratmeter Wohnfläche betragen, soll die Sonderabschreibung ausgeschlossen sein.

Nach der Stellungnahme des Bundesrates vom 18.3.2016 (BR-Drs. 67/16 (B) Nr. 10) sollen die Höchstbemessungsgrundlage auf 1.800 EURO je Quadratmeter Wohnfläche und die Obergrenze auf 2.600 EURO je Quadratmeter Wohnfläche herabgesetzt werden. Die Bundesregierung hat in ihrer Gegenäußerung vom 24.03.2016 erklärt, sie werde hierzu folgenden Punkt prüfen: "Herabsetzung der Baukostenobergrenze und der förderfähigen Bemessungsgrundlage und im Zusammenhang hierzu gegebenenfalls Erhöhung der Baukostenobergrenze für besonders energieeffiziente Bauvorhaben".

Auch die BID hält es für gerechtfertigt, für Wohnungen, die einem besonderen Energiestandard genügen, eine erhöhte Obergrenze einzuführen. Dies darf jedoch nicht zum Anlass genommen werden, die im Gesetzesentwurf enthaltene Obergrenze für „normale“ Bauten abzusenken.

Zu berücksichtigen ist, dass von der Sonderabschreibung ohnehin nur Neubauvorhaben profitieren, die unter den strengerem Maßstab der seit dem 1.1.2016 geltenden EnEV 2014 fallen. Denn gefördert werden nur solche Investitionen, die auf Grund eines nach dem 31.12.2015 gestellten Bauantrags oder, sofern ein Bauantrag nicht erforderlich ist, einer nach dem 31.12.2015 getätigten Bauanzeige hergestellt werden (§ 7b Abs. 3 S. 1 EStG-E).

Die vom Bundesrat vorgeschlagene allgemeine Absenkung der Höchstbemessungsgrundlage und der Obergrenze lehnt die BID ab. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Herabsetzung der Grenzen würde dazu führen, dass die Förderung weitgehend wirkungslos bleibt und ihr Ziel verfehlt. Insbesondere in den nachgefragten Gebieten, für die die Neuregelung gelten soll, sind die Baukosten überdurchschnittlich hoch. Ein breites Verbändebündnis aus Mieterbund, Gewerkschaften, Baustoffindustrie- und -handel, Bau- und Immobilienwirtschaft hat ermittelt, wie sich die Baukosten in den Jahren 2000 bis 2015 entwickelt haben. Dabei wurde festgestellt, dass die Baukosten eines typischen Wohngebäudes (mit Tiefgarage, Keller, Fahrstuhl, Außenanlagen) im

innerstädtischen Bereich durchschnittlich 2.422 EURO pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Aufgrund des zu erwartenden Nachfragedrucks werden diese Kosten in den nächsten Jahren nicht sinken, sondern vielmehr steigen. Damit die Förderung auch solche Wohnungen erfasst, die langfristig und nachhaltig nachgefragt werden, dürfen die betreffenden Grenzen auf keinen Fall abgesenkt werden.

Für Anschaffungsfälle ist zudem zu berücksichtigen, dass der Gebäudewertanteil der Anschaffungskosten zwangsläufig höher ist als die Herstellungskosten. Denn in diesem Fall kommen noch die Anschaffungsnebenkosten des Erwerbers wie beispielsweise die Grunderwerbsteuer, die Kosten für die Umschreibung im Grundbuch und den Notar hinzu, ggf. auch noch Maklerkosten. In Anschaffungsfällen sollten daher für die Obergrenze die um die Anschaffungsnebenkosten geminderten Anschaffungskosten für das Gebäude maßgeblich sein.

Die vorgeschlagene Obergrenze ist in Anschaffungsfällen auch deshalb problematisch, weil der Gebäudewertanteil der Anschaffungskosten erst durch eine Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden sowie Gebäude ermittelt werden muss. Dies ist insbesondere in Grenzfällen schwierig, beispielsweise, wenn das Gebäude auch einen Gewerbeanteil enthält.

#### **e) Nachträgliche Herstellungskosten**

Der Bundesrat hat in der Nr. 11 seines Beschlusses (BR-Drs. 67/16 (B)) vorgeschlagen, eine Regelung zu prüfen, nach der eine Überschreitung der Obergrenze durch nachträgliche Herstellungskosten zu einer – rückwirkenden – Versagung der Sonderabschreibung führen sollte.

Die Bundesregierung hat in ihrer Gegenäußerung vom 24.03.2016 eine solche Regelung grundsätzlich befürwortet, jedoch erklärt, dass eine solche Regelung auf nachträgliche Herstellungskosten beschränkt werden müsste, die zeitnah im Zusammenhang mit der Herstellung oder Anschaffung erfolgt.

Die BID bittet, von einer derartigen Regelung abzusehen. Sie würde die Handhabung der Vorschrift erschweren, da sie eine langfristige Überwachung erforderlich machen würde. Außerdem müssten insofern Ausnahmen und Differenzierungen eingeführt werden. Denn es darf nicht sein, dass nachträgliche Baumaßnahmen zum altersgerechten oder behindertengerechten Umbau der Wohnungen zu einer rückwirkenden Versagung der Sonderabschreibung führen. Auch Maßnahmen, die aufgrund von Gesetzesänderungen erforderlich sind, dürfen nicht schädlich sein.

Sollte eine solche Regelung eingeführt werden, müsste sie auf Baumaßnahmen beschränkt werden, die sehr zeitnah nach der Herstellung durchgeführt werden. Eine Anknüpfung an die Anschaffung ist insofern abzulehnen, weil die Regelung in diesem Fall auch dann eingreifen würde, wenn die Anschaffung mehrere Jahre nach der Herstellung erfolgt. Insofern ist auch zu berücksichtigen, dass Maßnahmen, die innerhalb der ersten drei Jahre nach der Anschaffung durchgeführt werden, aufgrund der Sonderregelung des § 6 Abs. 1 Nr. 1 a EStG schon wegen der Höhe der Baukosten und unabhängig von der Art der durchgeführten Maßnahmen als nachträglichen Herstellung gelten.



#### f) Investitionsbeginn

Die BID hält den vorgeschlagenen Stichtag vom 31.12.2015 grundsätzlich für richtig. Die Sonderabschreibung sollte jedoch auch in den Fällen möglich sein, in denen der Bauantrag bereits vor dem 1.1.2016 gestellt worden ist, wenn mit dem Bau aber tatsächlich erst nach dem 31.12.2015 begonnen worden ist. Dies würde dem Ziel des Gesetzes entsprechen, den schnellen Bau von Wohnungen anzuregen. Denn gerade in Fällen, in denen der Bauantrag bereits vor dem 31.12.2015 gestellt worden ist, könnte mit dem Bau der Wohnungen sehr bald begonnen werden.

Die Sonderabschreibung sollte in allen Fällen in Anspruch genommen werden können, in denen der Bauantrag nach dem 31.12.2015 und vor dem 1.1.2019 gestellt worden ist oder die **Baubeginnanzeige** nach dem 31.12.2015 und vor dem 1.1.2019 erfolgt ist.

Würde man auch Wohnungen in die Förderung einbeziehen, für die zwar der Bauantrag vor dem 1.1.2016 gestellt worden ist, mit deren Bau aber erst nach dem 31.12.2015 begonnen wird, würde man einen Anreiz geben, Projekte, für die der Bauantrag bereits vorliegt, jetzt zeitnah umzusetzen.

#### 4. Zu Art. 1 Nummer 2a –neu- (§ 37 Abs. 3 EStG) - Herabsetzung der Vorauszahlungen

Der Bundesrat hat vorgeschlagen (BR-Drs. 67/16 (B) Nr. 14), dass die Sonderabschreibungen nach § 7 b EStG-E abweichend von § 37 Abs. 3 Satz 8 EStG bereits bei Festsetzung der Vorauszahlungen für das Jahr berücksichtigt werden sollen, in dem die Anschaffung oder Fertigstellung stattfindet.

Dies ist sinnvoll und entspricht der Tradition bei derartigen Regelungen.

Der **BID Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland** gehören derzeit an:



#### **BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen**

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerboneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.



#### **DDIV Dachverband Deutscher Immobilienverwalter**

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. (DDIV) ist der Berufsverband der treuhänderisch tätigen Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen zehn Landesverbänden spricht der Spitzenverband für derzeit über 1.900 Mitgliedsunternehmen. Diese verwalten einen Bestand von ca. 3,9 Millionen Einheiten mit 360 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche, darunter allein 2,6 Millionen WEG-Einheiten. Insgesamt beläuft sich der Wert aller von den Mitgliedsunternehmen verwalteter Einheiten auf 460 Milliarden Euro.



#### **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen**

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



#### **IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen**

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



#### **vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken**

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 38 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.



#### **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter 23 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

