

DEUTSCHER STEUERBERATERVERBAND e.V. · Littenstraße 10 · 10179 Berlin

Bundesministerium der Finanzen
Herrn MDg Dr. Rolf Möhlenbrock
Vertreter des Leiters der Steuerabteilung
Wilhelmstr. 97
10117 Berlin

per E-Mail: IVC3@bmf.bund.de

Kürzel
NP/MF – S 09/18

Telefon
+49 30 27876-660

Telefax
+49 30 27876-799

E-Mail
fortenbacher@dstv.de

Datum
07.09.2018

Referentenentwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus; Einführung einer Sonderabschreibung nach § 7b EStG – neu –

Sehr geehrter Herr Dr. Möhlenbrock,

haben Sie vielen Dank für die Übersendung des Referentenentwurfs eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus. Der Deutsche Steuerberaterverband e.V. (DStV) nimmt gern die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme wahr. Wir freuen uns, wenn Sie unsere Anregungen berücksichtigen.

Vorbemerkung

Der DStV befürwortet ausdrücklich die Idee der Wohnungsbauförderung im unteren und mittleren Preissegment grade vor dem Hintergrund, dass bezahlbarer Wohnraum in Ballungszentren nicht mehr hinreichend vorhanden ist. Es ist jedoch fraglich, ob das Steuerrecht das geeignete Mittel ist, dieses Ziel zu erreichen. Mit Steuergesetzen lenken zu wollen, hat sich in der Vergangenheit als verfehlt herausgestellt. Die Unterscheidung in Begünstigte und Benachteiligte mündet unweigerlich in unerwünschten Konsequenzen für den Steuerstaat. Der DStV plädiert stattdessen für Fiskalnormen, die von Grundsätzen und Prinzipien geleitet und damit verständlich, praxisingerecht und nachvollziehbar sind. Eine konsequente Systematik stellt den besten Beitrag zur Steuergerechtigkeit dar.

Vor diesem Hintergrund hält der DStV Direktförderungen, wie z. B. durch Förderprogramme durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), für sachgerechter.

Wir hoffen, unsere Ausführungen zu dem Gesetzentwurf in der jetzigen Fassung sind Ihnen für den weiteren Beratungsverlauf dienlich.

Zu Artikel 1 Nr. 2 – Festlegung der Förderungsgrenze in § 7b Abs. 2 und 3 EStG-E

Für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung, dürfen gem. § 7b Abs. 2 EStG-E die Anschaffungskosten 3.000 €/qm nicht übersteigen. Außerdem soll gem. § 7b Abs. 3 EStG-E die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung auf maximal 2.000 €/qm begrenzt sein.

Beim Erwerb neuer Wohnungen ist eine detaillierte Abgrenzung der Anschaffungskosten für die Wohnfläche von den Anschaffungskosten für den Grund und Boden zur Ermittlung der förderfähigen Grenze von 2.000 €/qm bzw. der Höchstgrenze von 3.000 €/qm vorzunehmen. Hier sind Schwierigkeiten in der praktischen Anwendung vorprogrammiert.

Aus Sicht des DStV ist die Förder-Höchstgrenze von 3.000 € für Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment zur Abgrenzung vom Luxusstandard in Ballungsgebieten z. B. in Großstädten nicht ausreichend, um einen Anreiz für Wohnungsneubauprojekte zu schaffen. Dies belegt unter anderem der Preisspiegel 2018, der auf der Homepage der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V. veröffentlicht wurde (<https://www.lbs-markt-fuer-wohnmobilien.de/inhalt/preisspiegel/>). Von den dort 23 dargestellten größeren Städten liegen die durchschnittlich häufigsten Kosten pro Quadratmeter für Wohnungsneubauten bei lediglich 5 Städten unter oder gleich der 3.000 €/m²-Grenze. Vor diesem Hintergrund empfiehlt der DStV, die Höhe Fördergrenze zu überdenken.

Zu Artikel 1 Nr. 2 – Förderungsvoraussetzungen in § 7b Abs. 2 Nr. 3 EStG-E

Gemäß § 7b Abs. 2 Nr. 3 EStG-E kann die Sonderabschreibung nur in Anspruch genommen werden, wenn die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient.

Zu Problemen und Mehraufwand wird es in der Praxis kommen, wenn ein steuerlich gefördertes Objekt innerhalb des 10-Jahreszeitraums veräußert wird. Der zu erbringende zehnjährige Nachweis der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken bei einem Verkauf innerhalb der Zehnjahresfrist verlangt einmal mehr besondere Klauseln in den Kaufverträgen, wie z. B. Regelungen über den Ersatz des Steuerschadens aus dem Wegfall der Sonderabschreibung bei Nichteinhaltung der 10-jährigen Überlassung zu Wohnzwecken.

Darüber hinaus erfordert ein nach § 23 EStG steuerpflichtiger Verkauf z. B. nach vier Jahren ggf. eine Neuberechnung des Veräußerungsgewinns, wenn zunächst Sonderabschreibungen berücksichtigt wurden, aber später innerhalb der verbleibenden sechs Jahre ein Verstoß gegen die zehnjährige Nutzungsvoraussetzung erfolgt und dadurch die Sonderabschreibung nach § 7b EStG entfallen.

Zu Artikel 1 Nr. 2 – Verlust der Fördervoraussetzungen in § 7b Abs. 5 EStG-E

Nach § 7b Abs. 5 EStG-E sind in bestimmten Fällen bereits vorgenommene Sonderabschreibungen rückgängig zu machen. Aus der Begründung des Referentenentwurfs hierzu ergibt sich, dass die Sonderabschreibungen vollständig wegfallen sollen. Unklar ist, warum der Entwurf des Gesetzeswortlauts in § 7b Abs. 5 Satz 1 EStG hier von einem „soweit“ (was einen nur anteiligen Wegfall nahelegt) und nicht von einem „wenn“ spricht. Der DSTv empfiehlt daher eine Klarstellung im Gesetzeswortlaut oder in den dazugehörigen Begründungen.

Gern stehen wir Ihnen für ergänzende Erörterungen zu vorstehenden Überlegungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Norman Peters
Syndikusrechtsanwalt/StB
(Geschäftsführer)

gez.
Mathias Fortenbacher
StB Dipl.-Kfm.
(Referent für Steuerrecht)

Der Deutsche Steuerberaterverband e.V. (DSTv) repräsentiert bundesweit rund 36.500 und damit über 60 % der selbstständig in eigener Kanzlei tätigen Berufsangehörigen. Er vertritt ihre Interessen im Berufsrecht, im Steuerrecht, der Rechnungslegung und dem Prüfungswesen. Die Berufsangehörigen sind als Steuerberater, Steuerbevollmächtigte, Wirtschaftsprüfer, vereidigte Buchprüfer und Berufsgesellschaften, in den uns angehörenden 16 regionalen Mitgliedsverbänden freiwillig zusammengeschlossen.
