



WOHNRAUMFÖRDERUNG UND STEUERBEGÜNSTIGUNG ZUR FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

Baulandmobilisierungsgesetz

Von Bedeutung für die beabsichtigte Wohnraumförderung ist insbesondere die Umsetzung der landesweiten Vorgaben des Baugesetzbuches („BauGB“) in den einzelnen Bundesländern durch entsprechende Rechtsverordnung. Daneben wird zu ausgewählten steuerlich begleitenden Maßnahmen der Wohnraumförderung Stellung genommen.

Partielle Umsetzung in den Bundesländern

Helmut Dedy, Hauptgeschäftsführer des Deutschen Städtetags, appellierte in einer Rede zum Umsetzungsstand des Baulandmobilisierungsgesetzes dringend an die Länder, „den Städten dieses Instrument jetzt an die Hand zu geben.“ Denn soweit ersichtlich, wurden die neuen Handlungsmöglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes noch nicht flächendeckend durch Rechtsverordnungen in das jeweilige Landesrecht und dabei teilweise auch nicht vollumfänglich übernommen, d.h. umgekehrt betrachtet insbesondere nur folgende Maßnahmen auf Basis des Baulandmobilisierungsgesetzes (insbesondere auf Grundlage der in § 201a BauGB vorgesehenen Ermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung) durch einzelne Bundesländer umgesetzt.

Hamburg hat bereits am 13.06.2021 eine Verordnung (VO) erlassen, welche das Gebiet zu einem mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt, darauffolgend im November ebenfalls eine VO auf Grundlage des § 250 BauGB, wodurch auch das Umwandlungsverbot in Hamburg in Kraft tritt. Damit ist Hamburg das erste Bundesland, welches die Mechanismen des Baulandmobilisierungsgesetzes umfassend umgesetzt hat. [1]

Auch in **Berlin** wurde zum 03.08.2021 eine Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB beschlossen, aus Zweifeln an Rechtswirksamkeit der ersten VO durch eine inhaltsgleiche VO vom 21.09.2021. Auch wurde das Gebiet Berlins zum 16.11.2021 gesamtheitlich als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, § 201a BauGB, festgesetzt. Dabei wurde nicht nur eines, sondern alle der vier Tatbestandsmerkmale des § 201a BauGB als erfüllt angesehen. Die Verord-

Hinweis

In Ausgabe 4.2021 von QUARTIER wurden im Rahmen des Artikels „Baulandmobilisierungsgesetz – Eine Chance für bezahlbaren Wohnraum?“ Voraussetzungen und damit verbundene offene Fragen sowie Problemfelder in der Umsetzungspraxis aufgezeigt.



FOTO: EYETRONIC - STOCK.ADOBE.COM

Das Gebiet Berlins wurde zum 16.11.2021 gesamtheitlich als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, § 201a BauGB, festgesetzt.

nungen wurden jeweils mit der gesetzlich maximal längstmöglichen Geltungsdauer gefasst. [2]

Hessen hat ebenfalls von der Ermächtigung des § 201a BauGB Gebrauch gemacht und 53 Städte und Gemeinden zu Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt. [3]

In **Baden-Württemberg** wurde eine Verordnung zur Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen auf den Weg gebracht, jedoch noch nicht beschlossen. [4]

Für elf Städte in **Niedersachsen** ist ebenfalls geplant, die Möglichkeiten der Baulandmobilisierung umzusetzen. [5]

In **Bayern** wird nach wie vor über die Reichweite der Umsetzung durch eine Rechtsverordnung diskutiert, insbesondere darüber, ob neben der Festsetzung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt auch das Aufteilungsverbot umgesetzt werden soll. Medienberichten zufolge hat der Freistaat Bayern nun eine von der Stadt München seit Längerem gewünschte Rechtsverordnung (über die das bayerische Kabinett bereits im Dezember 2021 beschlossen

Das Baulandmobilisierungsgesetz soll Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt mehr Möglichkeiten zur Einflussnahme schaffen, insbesondere durch ein Vorkaufsrecht, ein Baugebot oder durch einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Doch wie ist der aktuelle Stand der Umsetzung in den Bundesländern, und lassen sich inzwischen positive Entwicklungen im Hinblick auf eine beabsichtigte Schaffung von Wohnraum erkennen?

hatte) auf den Weg gebracht, die eine höhere Nachverdichtung durch mehr Freiheit bei der Erteilung von Baugenehmigungen im Rahmen des Wohnungsbaus insbesondere im Raum München ermöglichen soll – ob sich dies in der Praxis letztlich realisiert, bleibt abzuwarten. Das daneben im BauGB vorgesehene Umwandlungsverbot betreffend die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist nach wie vor Gegenstand der Diskussion – insbesondere der vom Gesetzgeber vorgegebene Rahmen von drei bis 15 Wohneinheiten in einem Haus, ab denen ein Umwandlungsverbot greifen kann – und befindet sich daher noch

nicht in der Umsetzungsphase. Seitens des bayerischen Bauministeriums wird damit argumentiert, dass es in Gebieten mit Erhaltungssatzung bereits einen Schutz vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Form eines sog. Milieuschutzes gebe und dies einen großen Bevölkerungsanteil betreffe. [6] Soweit ersichtlich, ist nach Aussage der Innenministerin des Landes **Schleswig-Holstein** eine Verordnung zur Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes in Planung, aber gerade kein Genehmigungsvorbehalt bezüglich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. [7]

Erkennbar ist die Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes damit nur schleppend angelaufen und das Ziel der Bundesländer, dem Trend des Rückgangs von Sozialwohnungen entgegenzuwirken, wurde bislang noch nicht nachhaltig verfolgt. Die jeweiligen Begründungen der bereits erlassenen Verordnungen haben gemeinsam, dass der Gesetzeswortlaut der Tatbestandsmerkmale des § 201a BauGB benannt und ein derzeit bestehender Mangel an ausreichender Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen, eine Mietbelastung über Bundesdurchschnitt, Bevölkerungswachstum, wenig Leerbestand und daneben kaum Neubautätigkeit sowie anhaltend viel Umwandlung in Eigentum angeführt wird.

Steuerförderung nach § 7b EStG mit fortbestehenden Folgen

Bereits bis zum Jahr 1993 gab es erhöhte Absetzungen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen, die zu mehr als 2/3 Wohnzwecken dienen. Mit der Neuauflage dieser ehemaligen Sonderabschreibungsmöglichkeit in Form des § 7b EStG wurden unter weiteren Voraussetzungen Investitionen begünstigt, für die ein Bauantrag zwischen dem 01.09.2018 und dem 31.12.2021 gestellt wurde. Zusätzlich zur normalen Gebäudeabschreibung werden auf Basis dieser Regelung Sonderabschreibungen in Höhe von 5% der Anschaffungs- oder Herstellungskosten über einen Zeitraum von vier Jahren gewährt. In Summe waren somit Abschreibun-

gen in Höhe von insgesamt bis zu 7% über vier Jahre möglich.

Kumulativ musste für die Gewährung der Sonderabschreibung eine neu geschaffene Wohnung bzw. neu geschaffener Wohnraum (auch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Flächen-erweiterungen) vorliegen, welche bzw. welcher zu fremden Wohnzwecken langfristig – d.h. für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren – vermietet werden. Das Abschreibungspotenzial wurde dabei durch Bezugnahme auf die höchst zulässigen Baukosten als Eingangsvoraussetzung (Baukostenobergrenze in Höhe von 3.000 Euro je m² als Baukostenobergrenze) sowie durch Limitierung der förderungsfähigen Bemessungsgrundlage (2.000 Euro je m² als Förderhöchstgrenze) begrenzt.



FOTO: FLO REINDL - STOCKADobe.COM

„Die Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes ist nur **schleppend angelaufen**. Das Ziel der Bundesländer, dem Trend des Rückgangs von Sozialwohnungen entgegenzuwirken, wurde bislang noch nicht nachhaltig verfolgt.“

1 | Bayern hat eine Rechtsverordnung auf den Weg gebracht, die eine höhere Nachverdichtung durch mehr Freiheit bei der Erteilung von Baugenehmigungen im Rahmen des Wohnungsbaus insbesondere im Raum München ermöglichen soll. Hier im Bild das Werksviertel in München.



Als weitere Begrenzung ist die zeitliche Befristung zu verstehen. Die Sonderabschreibung nach § 7b EStG war hierbei in zwei Richtungen befristet, d.h., es musste ein Bauantrag zwischen dem 01.09.2018 und dem 31.12.2021 gestellt worden sein und zudem können die Sonderabschreibungen letztmalig für den Veranlagungszeitraum 2026 und in den Fällen des § 4a EStG letztmalig in den Wirtschaftsjahren in Anspruch genommen werden, die vor dem 01.01.2027 enden. Nach der Formulierung der Gesetzesbegründung ist damit eine Evaluierung der Förderung nach fünf Jahren nach Inkrafttreten beabsichtigt. Damit kann ein Steuerpflichtiger, der bspw. den Bauantrag im Jahr 2021 gestellt hat, bei Fertigstellung erst im Jahr 2025 lediglich für die Jahre 2025 und 2026 die Sonderabschreibung geltend machen.

Praxishinweise

Auch wenn die Regelung zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nach § 7b EStG zeitlich ausgelaufen ist, dürfen die damit einhergehenden Nachwirkungen – die über den Inanspruchnahmezeitraum 2026 hinausgehen können – nicht übersehen werden. Das Gesetz sieht drei Korrekturatbestände vor. Sofern diese innerhalb der zehnjährigen Frist erfüllt werden, folgt eine rückwirkende Korrektur. Dabei ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sowohl

die dann (rückwirkend) vollständig zu versagende Abschreibungsmöglichkeit als auch die damit einhergehende Verzinsung zu berücksichtigen. Hintergrund dafür ist, dass der Gesetzgeber eine Verzinsung im Fall einer rückwirkenden Korrektur ausdrücklich angeordnet hat.

Eine solche Korrektur ist in erster Linie dann denkbar, wenn keine langfristige Vermietung über zehn Jahre erfolgt, bspw. wenn eine Eigennutzung oder eine unentgeltliche Überlassung an ein studierendes Kind erfolgt. Im Sinne der Regelung liegt eine Überlassung zu Wohnzwecken dann vor, wenn eine Gegenleistung (Miete) vereinbart wird. Im Falle einer Vermietung an Angehörige ist dabei unter steuerlichen Gesichtspunkten eine Mindestmiete Voraussetzung, damit diese anerkannt wird. Daneben könnte sich auch ein Mieter zu einem länger andauernden Auslandsaufenthalt entschließen und die überlassene Wohnung kurzfristig mehrmals untervermieten.

Ein Verkauf innerhalb der Zehnjahresfrist ist zwar als solcher nicht als Verstoß zu werten, wenn durch den Käufer nachfolgend die Vermietung bis zum Ablauf des Zehnjahreszeitraums fortgesetzt wird. Allerdings darf die damit einhergehende Abhängigkeit von der konkreten Nutzung des Käufers nicht übersehen werden. Im Falle einer Steuerpflicht des Gewinns (bei Verkauf innerhalb der



FOTO: NATEE MEEPIAN - STOCK.ADOBE.COM

2 | Im Mietvertrag bzw. in den Veräußerungsverträgen sollte der Käufer dazu verpflichtet werden, im Fall eines steuerschädlichen Verhaltens den Verkäufer von den steuerlich nachteiligen Folgen sowie Zinsschäden freizustellen.

zehnjährigen Spekulationsfrist) würde die Abschreibung ohnehin aufgeholt. Sofern jedoch ein Verkauf innerhalb der zehnjährigen Betrachtungsfrist steuerfrei erfolgt (denkbar, wenn auf einem Bestandsgrundstück, für das die Spekulationsfrist bereits abgelaufen ist, ein unter § 7b EStG fallendes Gebäude errichtet wird), ist die rückwirkende Versagung der Sonderabschreibung unter Berücksichtigung der oben angesprochenen Zinsstrafe angeordnet.

Zuletzt ist es denkbar, dass nachträgliche Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten innerhalb von drei Jahren die in den Tatbestandsvoraussetzungen gezogenen Grenzen übersteigen. Ein solches wäre bei einem nachgelagerten umfangreichen Ausbau der Fall, weshalb diese gesetzliche Sanktion auf die Vermeidung einer Steuerumgehung abzielt.

Aus den vorgenannten Gründen – insbesondere aufgrund der denkbaren Abhängigkeit vom Nutzungsverhalten des Mieters, eines Käufers oder eines danach folgenden weiteren Käufers – sollte dies im Rahmen der Vertragsgestaltung, d. h. im konkreten Mietvertrag bzw. in den Veräußerungsverträgen, mit entsprechender Weitergabeverpflichtung bei Weiterveräußerung durch eine entsprechende Schädlichkeitsklausel abgesichert werden. Nur so kann dem Risiko begegnet werden, das sich durch das Nutzungsverhalten Dritter stellt. Der Käufer sollte dementsprechend dazu verpflichtet werden, im Falle eines steuerschädlichen Verhaltens den Verkäufer von den steuerlich nachteiligen Folgen sowie Zinsschäden freizustellen, und ferner dazu, dies mit einem nachfolgenden Käufer ebenso zu vereinbaren,

bis der zehnjährige Betrachtungszeitraum abgelaufen ist. Im Hinblick auf eine mögliche Regelung im Mietvertrag sollte dies gleichfalls dergestalt formuliert werden, da die Untersagung einer Untervermietung vor einem tatsächlichen Verhalten des Mieters nicht schützen kann. Hintergrund dafür ist, dass zur Beurteilung der notwendigen langfristigen Vermietung letztlich auf die tatsächlichen Verhältnisse abgestellt wird.

Fazit

Eine „tiefe Delle in der Baukonjunktur“ bestätigen u.a. die aktuellen Berichte der Tageszeitungen, in denen unter Verweis auf das Statistische Bundesamt ausgeführt wird, dass die Zahl der Baugenehmigung in den ersten fünf Monaten des laufenden Jahres gesunken ist und insgesamt nur ein Neu- und Umbau von 155.347 Wohnungen bewilligt wurde. Das entspricht einem Rückgang von 1,6% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Auch bei den in diesem Jahr von Januar bis Mai bewilligten neu zu errichtenden 135.133 Wohngebäuden ist ein Rückgang um 1,5% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu verzeichnen. [8] Die bundesgesetzliche Regelung zur Wohnraumförderung in Form des Baulandmobilisierungsgesetzes wurde nur teilweise und

auch sehr unterschiedlich im Hinblick auf die inhaltliche Ausgestaltung in den einzelnen Bundesländern umgesetzt. Die darin reglementierten Vorgaben lassen zu Recht die Frage auftreten, ob mit einer bundesweiten einheitlichen Regelung tatsächlich der Wohnungsknappheit in sehr unterschiedlich geprägten Gebieten begegnet werden kann – auch wenn zumindest im Hinblick auf die Anzahl der in einem Haus befindlichen Wohnungen betreffend das Aufteilungsverbot eine Spanne vorgesehen wurde. Auch die Sonderabschreibung nach § 7b EStG lässt die berechtigte Frage zu, warum sich die genannten Baukosten- und Abschreibungsbemessungsgrundlageobergrenzen nicht an regionalen Anknüpfungspunkten, wie bspw. am jeweiligen Mietspiegel oder anderen bekannten Faktoren, orientieren oder zumindest eine Modifikation hierdurch erfahren. Im Ergebnis zeigt sich, dass zwar auf verschiedenen Wegen im Rahmen der Wohnraumoffensive versucht wird, der Wohnungsknappheit zu begegnen. Allerdings ist dies zumindest bis zum heutigen Zeitpunkt – unabhängig von noch anderweitigen nachteiligen inzwischen hinzugetretenen Rahmenbedingungen – noch nicht spürbar umgesetzt. ■

Quellen

[1] www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/15259050/2021-07-13-bsw-baulandmobilisierungsgesetz, zuletzt abgerufen am 10.05.2022.

[2] www.parlament-berlin.de/ados/19/StadtWohn/vorgang/sw19-0003-v.pdf, zuletzt abgerufen am 10.05.2022; www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/wohnen/RVO_p250_BauGB_September2021_Begruendung.pdf, zuletzt abgerufen am 10.05.2022

[3] www.hessen.de/presse/landsetzt-baulandmobilisierungsgesetz-um, zuletzt abgerufen am 10.05.2022

[4] mlw.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse-und-oeffentlichkeitsarbeit/pressemitteilung/pid/mehr-instrumente-fuer-die-kommunen-zur-schaffung-von-wohnraum, zuletzt abgerufen am 10.05.2022.

[5] www.verbaende.com/news/pressemitteilung/vdw-niedersachsen-bremen-begruesst-umsetzungsplaene-zur-bauland

mobilisierung-146342, zuletzt abgerufen am 12.05.2022.

[6] www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-wohnungsbau-baulandmobilisierungsgesetz-1.5583343, zuletzt abgerufen am 12.07.2022.

[7] www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/IV/Presse/PI/2021/211020_baulandmobilisierungsgesetz.html, zuletzt abgerufen am 12.05.2022.

[8] Mittelbayerische Zeitung vom 19.07.2022, Seite 6

Jürgen Großkopf-Dibs



Jürgen H. Großkopf-Dibs ist Partner der mittelständisch orientierten Kanzlei MUNKERT & PARTNER Steuerberater Wirtschaftsprüfer Rechtsanwälte mbB in Nürnberg. Er verfolgt einen ganzheitlichen Beratungsansatz und ist dabei insbesondere in den Bereichen Immobilien, Unternehmens- und Vermögensnachfolge, Strukturberatung sowie im Rahmen von Mergers & Acquisitions tätig.

www.munkert.de