

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Dr. Jahn (Münster), Dr. Schneider, Eymer (Lübeck), Francke (Hamburg), Kolb, Lintner, Dr. Möller, Niegel, Luster, Sauer (Salzgitter), Schmidt (Wuppertal) und der Fraktion der CDU/CSU

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

A. Problem

Der Wille der Bevölkerung zum Erwerb eines Eigenheims oder einer eigengenutzten Eigentumswohnung nimmt von Jahr zu Jahr zu. Nach Angaben der Bundesregierung wünschen 75 v. H. aller Mieterhaushalte Wohneigentum (Drucksache 8/2085, S. 4). Diese Entwicklung wird dadurch verstärkt, daß für den sozialen Mietwohnungsbau keine ausreichenden Mittel mehr zur Verfügung stehen, die Sozialmieten infolge des zur Zeit praktizierten Förderungssystems immer weiter steigen und der freifinanzierte Mietwohnungsbau mangels Wirtschaftlichkeit zurückgeht.

Die für den Bau von Eigenheimen und eigengenutzten Eigentumswohnungen geltenden Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes entsprechen nicht mehr den Anforderungen, die heute an einen familiengerechten und kinderfreundlichen Wohnungsbau gestellt werden müssen. Dies gilt insbesondere für die Vorschriften über die Wohnflächenbegrenzung für steuerbegünstigte Eigenheime und eigengenutzte Eigentumswohnungen.

Nach dem derzeitigen Recht können Familienheime mit einer Wohnung nur dann als steuerbegünstigt anerkannt werden und damit in den Genuß der zehnjährigen Grundsteuervergünstigung gelangen, wenn die Wohnflächengrenze von 156 qm nicht überschritten wird. Diese Wohnflächengrenze ist maßgebend sowohl für kinderlose Ehepaare als auch für Ehepaare mit bis zu drei Kindern. Erst vom vierten Kind an erhöht sich die zulässige Wohnflächengrenze, und zwar um je 20 qm für

das vierte und jedes weitere Kind. Bei eigengenutzten Eigentumswohnungen darf die zulässige Wohnfläche für eine fünfköpfige Familie nicht größer als 144 qm sein.

Durch diese Regelung sind vor allem jüngere Ehepaare und Ehepaare im mittleren Alter benachteiligt, da beim Bau des Familienheims in der Regel noch nicht vorauszusehen ist, wie groß der Familienzuwachs werden wird. Sie sind also, wenn sie zunächst noch keine oder höchstens drei Kinder haben, praktisch gezwungen, die Normalgrenze der Wohnfläche (156 qm bzw. 144 qm) einzuhalten und kommen später in Schwierigkeiten, wenn bei entsprechendem Familienzuwachs das Familienheim bzw. die eigengenutzte Eigentumswohnung nicht mehr genügend Wohn- und Schlafräume aufweist.

B. Lösung

1. Da eine Familie sich im allgemeinen nur einmal im Leben ein Familienheim bzw. eine eigengenutzte Eigentumswohnung anschafft, bedarf die geltende Rechtslage, die einer sinnvollen Familienpolitik widerspricht, einer Änderung dahin gehend, daß die Überschreitung der zulässigen Wohnfläche schon vom dritten Kind an zulässig ist.
2. Außerdem muß die Möglichkeit geschaffen werden, daß die Familie, die sich in einer vom familienpolitischen Standpunkt nur zu begrüßenden Vorsorge eine Wohnung geschaffen hat, die zunächst über die Wohnflächengrenze hinausgeht, nachträglich die Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung verlangen kann, wenn sich inzwischen die Zahl ihrer Kinder in einem Maße erhöht hat, das die größere Wohnfläche rechtfertigt. Die damit verbundene zehnjährige Grundsteuerbefreiung würde für die Familie auch zu einer finanziellen Entlastung führen, die im Hinblick auf die erhöhten Ausgaben infolge des Familienzuwachses voll gerechtfertigt erscheint.
3. Schließlich sollten im Hinblick auf die einengende Auslegung der Vorschriften über die Berechnung der Wohnfläche durch Verwaltungspraxis und Gerichte gesetzliche Klarstellungen erfolgen, die im Einklang stehen mit den ursprünglichen Tendenzen der Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung über die Wohnflächenberechnung und unbillige Härten ausschließen. So werden beispielsweise nach der neueren Praxis Kellerräume, die als Hobbyräume oder Bügelräume oder für ähnliche Zwecke benutzt werden, der Wohnfläche zugerechnet, obwohl die Zweite Berechnungsverordnung bestimmt, daß Kellerräume nicht zur Wohnfläche gehören.

Das hat zur Folge, daß den Bauherren, die sich auf Grund der Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung darauf verlassen hatten, daß die Wohnflächengrenzen nicht überschritten sind, die Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung „wegen Wohnflächenüberschreitung“ versagt oder sogar nachträglich entzogen wird. In diesen Fällen ist nicht

nur rückwirkend die volle Grundsteuer nachzuzahlen, sondern vielfach auch die Grunderwerbsteuer. Darüber hinaus sind Fälle bekanntgeworden, in denen ein Bundesdarlehen, das aus Wohnungsfürsorgemitteln gewährt worden ist, nachträglich wegen des Entzugs der Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung entzogen worden ist, weil die Vorschriften des Bundes besagen, daß diese Darlehen nur für öffentlich geförderte und steuerbegünstigte Wohnungen bewilligt werden dürfen.

C. Alternative

keine

Der dem Bundestag vorliegende Gesetzentwurf des Bundesrates zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Drucksache 8/1769) berücksichtigt diese Probleme nicht.

D. Kosten

Durch die Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnungen haben die Gemeinden Mindereinnahmen bei der Grundsteuer. Durch die vorgesehenen Neuregelungen werden zwar diese Mindereinnahmen geringfügig zunehmen, sich aber im Laufe der Zeit dadurch ausgleichen, daß für die größeren, als steuerbegünstigt anerkannten Wohnungen auch höhere Grundsteuern zu zahlen sind.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1976 (BGBl. I S. 2673) wird wie folgt geändert:

1. § 82 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 2 Buchstabe a erhält folgende Fassung:

„a) wenn die Mehrfläche zu einer angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen erforderlich ist oder“.

b) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

„(3) Zur angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen (Absatz 2 Buchstabe a) ist für jede weitere Person, die zu dem Haushalt gehört oder alsbald nach Fertigstellung des Bauvorhabens in den Haushalt aufgenommen werden soll, eine Mehrfläche bis zu 20 Quadratmetern zulässig. Eine Verminderung der Personenzahl nach dem erstmaligen Bezug der Wohnung ist unschädlich.“

c) Nach Absatz 3 wird folgender Absatz 3 a eingefügt:

„(3 a) Bei einer Erhöhung der Personenzahl nach der Bezugsfertigkeit, die gemäß Absatz 3 noch nicht berücksichtigt werden konnte, ist die Wohnung nachträglich als steuerbegünstigt anzuerkennen, wenn infolge der Erhöhung der Personenzahl die nach den Absätzen 2 und 3 sich ergebenden Wohnflächengrenzen nicht überschritten werden.“

2. § 83 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 3 wird folgender Satz angefügt:

„Bei einer nachträglichen Anerkennung gemäß § 82 Abs. 3 a gilt die Wohnung vom Be-

ginn des Kalenderjahres an als steuerbegünstigt, in dem der Anerkennungsbescheid erteilt ist.“

b) Absatz 5 erhält folgende Fassung:

„(5) Die Anerkennung ist zu widerrufen, wenn die Wohnung bei Bezugsfertigkeit nicht oder infolge nachträglicher baulicher Maßnahmen nicht mehr den Vorschriften des § 82 über die zulässige Wohnfläche oder die zulässige Benutzung entspricht. Der Widerruf ist für den Zeitpunkt auszusprechen, von dem ab die zum Widerruf berechtigenden Voraussetzungen gegeben waren.“

3. § 94 wird wie folgt geändert:

a) An Absatz 1 wird folgender Satz angefügt:

„Bei einer nachträglichen Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung beginnt die Grundsteuervergünstigung nach §§ 92 oder 92 a mit dem 1. Januar des Jahres der auf das Kalenderjahr folgt, in dem der Anerkennungsbescheid erteilt ist.“

b) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

„(4) Die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung fallen bei öffentlich geförderten Wohnungen fort, wenn durch bauliche Erweiterung der Wohnung die Wohnflächengrenze des § 82 überschritten wird, und zwar von dem Zeitpunkt an, der in einem Feststellungsbescheid der Bewilligungsstelle bezeichnet ist.“

Artikel 2

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

Bonn, den 13. Dezember 1978

Dr. Jahn (Münster)
Dr. Schneider
Eymer (Lübeck)
Francke (Hamburg)

Kolb
Lintner
Dr. Möller
Niegel

Luster
Sauer (Salzgitter)
Schmidt (Wuppertal)
Dr. Kohl, Dr. Zimmermann und Fraktion

Begründung

Zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 82 II. WoBauG)

Nach den z. Z. geltenden Vorschriften darf die Wohnflächengrenze von 156 qm für steuerbegünstigte Wohnungen nur überschritten werden, wenn die Zahl der Familienmitglieder mehr als fünf beträgt. Das gleiche gilt für die Wohnflächenbegrenzung bei Eigentumswohnungen. Erst vom sechsten Familienmitglied an darf die Wohnflächengrenze jeweils um 20 qm für jede weitere Person überschritten werden. Diese Wohnflächengrenzen reichen für die Schaffung von familiengerechten Wohnungen nicht aus. Deshalb ist vorgesehen, daß bereits eine vierköpfige Familie Anspruch auf eine Wohnfläche von 156 qm (144 qm) hat und bereits vom fünften Familienmitglied an eine Überschreitung dieser Grenzen um jeweils 20 qm zulässig sein soll.

Die Wohnflächenbegrenzung bemißt sich gemäß dem geltenden Recht nach der Größe des Familienhaushalts z. Z. der Bezugsfertigkeit, wobei lediglich Familienangehörige zugerechnet werden können, die die Wohnung „alsbald“ nach Bezugsfertigkeit beziehen. Es ist aber nicht möglich, das Familienheim oder die Eigentumswohnung von vornherein so groß zu bauen, daß auch für einen erwarteten künftigen Kinderzuwachs genügend Raum vorhanden ist. Da nachträgliche Ausbauten oder Erweiterungen vorhandener Gebäude erfahrungsgemäß stets mit großen Schwierigkeiten verbunden sind und auch einen unverhältnismäßigen Kostenaufwand erfordern, sollte diese gesetzliche Regelung geändert werden. Deshalb ist in dem Entwurf vorgesehen, daß auch in den Fällen, in denen zunächst die Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung im Hinblick auf die Familiengröße noch nicht möglich war, nachträglich die Anerkennung erfolgen muß, wenn durch den inzwischen erfolgten Kinderzuwachs die Familie so groß geworden ist, daß die Wohnfläche sich innerhalb der in § 82 festgelegten Wohnflächengrenzen hält.

Zu Artikel 1 Nr. 2

Wegen nachträglicher Familienvergrößerung muß geregelt werden, von wann an die Wohnung als steuerbegünstigt gilt. Da eine rückwirkende Regelung

zu Schwierigkeiten führen würde, ist vorgesehen, daß die Wohnung vom Beginn des Kalenderjahres an als steuerbegünstigt anzusehen ist, in dem der Anerkennungsbescheid erteilt ist.

§ 83 Abs. 5 regelt den Widerruf der Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung. Er ist für die Zeit vorgeschrieben, daß die Wohnung nicht oder nicht mehr den Vorschriften über die zulässige Wohnfläche oder die zulässige Benutzung entspricht. Da nach derzeitiger Verwaltungspraxis und Rechtsprechung auch Kellerräume, die als Hobbyräume, Bügelstuben oder für ähnliche Zwecke benutzt werden, der Wohnfläche zugerechnet werden, ist vielfach die ursprünglich erteilte Anerkennung widerrufen worden mit der Begründung, daß durch diese Art der Benutzung der Kellerräume eine unzulässige Benutzungsänderung eingetreten sei. Die daraus sich ergebenden unbilligen Härten sind in der allgemeinen Begründung für diesen Gesetzentwurf dargelegt. Sie können dadurch vermieden werden, daß durch eine entsprechende Änderung des § 83 Abs. 5 ein Widerruf der Anerkennung in derartigen Fällen nur zulässig ist, wenn durch nachträgliche bauliche Maßnahmen der Nutzungszweck geändert ist.

Zu Artikel 1 Nr. 3

Die Neuregelung in § 94 ist eine Folgewirkung der vorangehenden Gesetzesänderungen. Dementsprechend ist vorgesehen, daß bei nachträglichen Anerkennungen als steuerbegünstigte Wohnung infolge nachträglicher Familienvergrößerung die zehnjährige Frist für die Grundsteuervergünstigung vom 1. Januar des Jahres an zu laufen beginnt, der auf das Kalenderjahr folgt, in dem der Anerkennungsbescheid erteilt ist. Auf das folgende Jahr ist abgestellt, um Rückwirkungen zu vermeiden, wenn die Grundsteuer für das laufende Jahr schon veranlagt oder gar entrichtet ist. Außerdem wird in Absatz 4 folgerichtig für öffentlich geförderte Wohnungen vorgeschrieben, daß bei nachträglichen Nutzungsänderungen (insbesondere der Kellerräume) die Grundsteuervergünstigung nur dann zu entziehen ist, wenn die Nutzungsänderung durch bauliche Maßnahmen erfolgt ist.

