

Gesetzentwurf

der Fraktionen der SPD und FDP

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Investitionstätigkeit im Baubereich und zum Abbau ungleichmäßiger Besteuerung in der Wohnungswirtschaft

A. Problem

Wirksamere Gestaltung der steuerlichen Regelungen für den Baubereich. Hierzu gehören die Verbesserung der wirtschaftlichen Anreize für die Schaffung und Modernisierung von Wohnraum und für die Erstellung von Betriebsgebäuden, die im Interesse einer Stärkung der privaten Bautätigkeit und der Belebung der Baunachfrage geboten ist, wie auch der Abbau von steuerlichen Vergünstigungen für den Wohnungsbau in solchen Fällen, in denen sie wegen hoher Mitnehmereffekte und ungleichmäßiger Besteuerung nicht in ausreichendem Maße wohnungspolitische Zielsetzungen unterstützen.

B. Lösung

- a) Verbesserung der degressiven Abschreibung für Gebäude
- b) Anhebung der Abschreibungshöchstbeträge des § 7 b EStG um 50 000 DM
- c) Einführung einer Steuerermäßigung von jährlich 600 DM als Abzug von der Steuerschuld für das zweite und jedes weitere Kind des Eigentümers eines Eigenheims bei Inanspruchnahme des § 7 b EStG
- d) Steuer- und prämienschädliche Verwendung von Bauparmitteln durch Mieter zur Modernisierung ihrer Wohnung
- e) Abschaffung der Umsatzsteueroption bei Vermietung von Wohnraum
- f) Ausdehnung der Einfamilienhausbesteuerung auf alle vom Grundstückseigentümer selbst genutzten Gebäude

C. Alternativen

keine

D. Finanzielle Auswirkungen

Die Maßnahmen führen zu folgenden Steuermindereinnahmen
(in Millionen DM):

Rechnungsjahr	insgesamt	Bund	Länder	Gemeinden
1982	184	75	77	32
1983	525	218	226	81
1984	654	161	318	175
1985	1 415	432	650	333

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der Investitionstätigkeit im Baubereich und zum Abbau ungleichmäßiger Besteuerung in der Wohnungswirtschaft

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

Artikel 1

Einkommensteuergesetz

Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juni 1979 (BGBl. I S. 721), zuletzt geändert durch ... wird wie folgt geändert:

1. In § 7 Abs. 5 wird Satz 1 wie folgt gefaßt:

„Bei Gebäuden, die vom Steuerpflichtigen hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sind, können abweichend von Absatz 4 als Absetzung für Abnutzung die folgenden Beträge abgezogen werden:

im Jahr der Fertigstellung oder Anschaffung
und in den folgenden 7 Jahren

jeweils 5 vom Hundert
in den darauffolgenden 6 Jahren

jeweils 2,5 vom Hundert
in den darauffolgenden 36 Jahren

jeweils 1,25 vom Hundert
der Herstellungskosten oder der Anschaffungskosten.“

2. § 7 b wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird die Zahl „150 000“ jeweils durch die Zahl „200 000“ und die Zahl „200 000“ jeweils durch die Zahl „250 000“ ersetzt.

b) Absatz 8 wird gestrichen.

3. Dem § 10 Abs. 6 Nr. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Als Wohnungsbau gelten auch bauliche Maßnahmen des Mieters zur Modernisierung seiner Wohnung.“

4. § 21 a wird wie folgt geändert:

a) Die Überschrift wird wie folgt gefaßt:

„Pauschalierung des Nutzungswerts der selbstgenutzten Wohnung im eigenen Haus“.

b) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Folgende Sätze 2 und 3 werden eingefügt:

„Satz 1 gilt auch bei einer Wohnung in einem eigenen Haus, das kein Einfamilien-

haus ist. Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn der Steuerpflichtige in dem eigenen Haus mindestens eine Wohnung oder eine gewerblichen, beruflichen oder öffentlichen Zwecken dienende Einheit von Räumen

1. zur dauernden Nutzung vermietet hat oder

2. innerhalb von sechs Monaten nach Fertigstellung oder Anschaffung des Hauses, nach Beendigung einer Vermietung oder nach Beendigung der Selbstnutzung zur dauernden Nutzung vermietet.“

bb) Der bisherige Satz 3 wird wie folgt gefaßt:

„Liegen die Voraussetzungen der Sätze 1 und 2 nicht während des ganzen Kalenderjahrs vor, so ist nur der Teil des Grundbetrags anzusetzen, der auf die vollen Kalendermonate entfällt, in denen diese Voraussetzungen vorliegen.“

c) In Absatz 2 Satz 2 werden jeweils nach dem Wort „Einfamilienhaus“ die Worte „oder das andere Haus“ eingefügt.

d) In Absatz 3 Nr. 2 werden nach dem Wort „Einfamilienhaus“ die Worte „oder dem anderen Haus“ eingefügt.

e) Absatz 4 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Dient das Grundstück teilweise eigenen gewerblichen oder beruflichen Zwecken oder wird das Grundstück teilweise zu diesen Zwecken unentgeltlich überlassen, so vermindert sich der maßgebende Einheitswert um den Teil, der bei einer Aufteilung nach dem Verhältnis der Nutzflächen auf den gewerblich oder beruflich genutzten Teil des Grundstücks entfällt.“

bb) In Satz 2 werden nach den Worten „des Einfamilienhauses“ die Worte „oder Teile einer Wohnung in einem anderen Haus“ eingefügt und die Worte „zu Wohnzwecken“ gestrichen.

f) Folgender Absatz 6 wird angefügt:

„(6) Absatz 1 Satz 2 ist nicht bei einem Gebäude anzuwenden,

1. bei dem der Antrag auf Baugenehmigung vor dem 30. Juli 1981 gestellt worden ist oder das in Erwerbsfällen auf Grund eines vor dem 30. Juli 1981 rechtswirksam abge-

schlossenen obligatorischen Vertrags oder sonstigen Rechtsakts erworben worden ist oder

2. das nach dem 29. Juli 1981 im Wege der Erbfolge erworben worden ist, wenn bei dem Rechtsvorgänger für dieses Gebäude die Voraussetzungen der Nummer 1 vorliegen.

An die Stelle des Antrags auf Baugenehmigung tritt die Bestellung, wenn diese nachweislich vor der Stellung des Antrags auf Baugenehmigung erfolgte. Im Fall der Anschaffung von Kaufeigenheimen oder Trägerkleinsiedlungen, für die der Antrag auf Baugenehmigung nach dem 31. Dezember 1979 und vor dem 30. Juli 1981 gestellt worden ist, ist Absatz 1 Satz 2 nicht anzuwenden, wenn die Gebäude vor dem 1. Juli 1983 angeschafft worden sind. Im Fall des Umbaus eines Einfamilienhauses zu einer anderen Gebäudeart ist Absatz 1 Satz 2 nicht anzuwenden, wenn vor dem 30. Juli 1981 mit den Umbauarbeiten begonnen oder der für den Umbau erforderliche Antrag auf Baugenehmigung gestellt worden ist. An die Stelle des Antrags auf Baugenehmigung tritt die Bauanzeige, wenn diese baurechtlich ausreicht.“

5. Dem § 26 a Abs. 2 wird folgender Satz angefügt:

„Die nach § 34 f zu gewährende Steuerermäßigung steht den Ehegatten in dem Verhältnis zu, in dem sie erhöhte Absetzungen nach § 7 b in Anspruch nehmen.“

6. Folgender § 34 f wird eingefügt:

„2 a. Steuerermäßigung für Steuerpflichtige mit zwei und mehr Kindern bei Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen nach § 7 b

§ 34 f

Bei Steuerpflichtigen, die erhöhte Absetzungen nach § 7 b in Anspruch nehmen, ermäßigt sich die tarifliche Einkommensteuer, vermindert um die sonstigen Steuerermäßigungen mit Ausnahme des § 35, auf Antrag um je 600 DM für das zweite und jedes weitere Kind des Steuerpflichtigen oder seines Ehegatten. Voraussetzung ist,

1. daß der Steuerpflichtige das Objekt, bei einem Zweifamilienhaus mindestens eine Wohnung, zu eigenen Wohnzwecken nutzt oder wegen des Wechsels des Arbeitsortes nicht zu eigenen Wohnzwecken nutzen kann und
2. daß es sich einschließlich des ersten Kindes um Kinder im Sinne des § 32 Abs. 4 Satz 1, Abs. 5 bis 7 handelt, die zum Haushalt des Steuerpflichtigen gehören oder in dem für die erhöhten Absetzungen maßgebenden Begünstigungszeitraum gehört haben und diese Zugehörigkeit auf Dauer angelegt ist oder war.“

7. In § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe q Satz 6 wird das Wort „Eigentumswohnungen“ durch die Worte „Wohnungen in anderen Gebäuden“ ersetzt.

8. § 52 wird wie folgt geändert:

- a) Absatz 8 wird wie folgt gefaßt:

„(8) § 7 Abs. 5 ist erstmals bei Gebäuden anzuwenden, bei denen der Antrag auf Baugenehmigung nach dem 29. Juli 1981 gestellt worden ist oder die auf Grund eines nach 29. Juli 1981 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts angeschafft worden sind. Ist der Antrag auf Baugenehmigung vor dem 30. Juli 1981 gestellt worden, ist § 7 Abs. 5 anzuwenden, wenn mit den Bauarbeiten nach dem 29. Juli 1981 begonnen worden ist. Bei Gebäuden, die nach dem 31. Dezember 1978 hergestellt worden sind, ist, vorbehaltlich der Sätze 1 und 2, § 7 Abs. 5 des Einkommensteuergesetzes 1979 (BGBl. I S. 721) weiter anzuwenden. Bei Gebäuden, die vor dem 1. Januar 1979 und nach dem 31. August 1977 hergestellt worden sind, ist § 7 Abs. 5 des Einkommensteuergesetzes 1977 (BGBl. I S. 2365), bei Gebäuden, die vor dem 1. September 1977 hergestellt worden sind, ist § 7 Abs. 5 des Einkommensteuergesetzes 1975 (BGBl. 1974 S. 2165) weiter anzuwenden.“

- b) Absatz 10 wird wie folgt gefaßt:

„(10) § 7 b ist erstmals bei Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen anzuwenden, bei denen der Antrag auf Baugenehmigung nach dem 29. Juli 1981 gestellt worden ist oder die auf Grund eines nach dem 29. Juli 1981 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts angeschafft worden sind. Ist der Antrag auf Baugenehmigung vor dem 30. Juli 1981 gestellt worden, ist § 7 b anzuwenden, wenn mit den Bauarbeiten nach dem 29. Juli 1981 begonnen worden ist. Bei Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen, bei denen der Antrag auf Baugenehmigung vor dem 30. Juli 1981 gestellt oder bei denen mit den Bauarbeiten vor dem 30. Juli 1981 begonnen worden ist oder die auf Grund eines vor dem 30. Juli 1981 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts angeschafft worden sind, ist § 7 b in den bisherigen Fassungen weiter anzuwenden. Die Sätze 1 bis 3 gelten entsprechend bei Ausbauten und Erweiterungen an einem Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder einer Eigentumswohnung.“

- c) Folgender Absatz 25 e wird eingefügt:

„(25 e) § 34 f ist erstmals bei Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen anzuwenden, bei denen der Antrag auf Baugenehmigung nach dem 29. Juli 1981 gestellt worden ist oder die auf

Grund eines nach dem 29. Juli 1981 rechtswirksam abgeschlossenen Vertrags oder gleichstehenden Rechtsakts angeschafft worden sind. Ist der Antrag auf Baugenehmigung vor dem 30. Juli 1981 gestellt worden, ist § 34 f anzuwenden, wenn mit den Bauarbeiten nach dem 29. Juli 1981 begonnen worden ist. Die Sätze 1 und 2 gelten entsprechend bei Ausbauten oder Erweiterungen an einem Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus oder an einer Eigentumswohnung.“

- d) Die bisherigen Absätze 25 e bis 25 g werden Absätze 25 f bis 25 h.

Artikel 2

Umsatzsteuergesetz

Das Umsatzsteuergesetz vom 26. November 1979 (BGBl. I S. 1953), zuletzt geändert durch ... , wird wie folgt geändert:

1. Dem § 9 wird folgender Satz 2 angefügt:

„Das gilt bei der Vermietung oder Verpachtung eines Grundstücks nur, soweit der Unternehmer nachweist, daß das Grundstück nicht Wohnzwecken dient oder zu dienen bestimmt ist.“

2. Dem § 27 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) § 9 Satz 2 ist bei der Vermietung oder Verpachtung eines Grundstücks nicht anzuwenden,

wenn das auf dem Grundstück errichtete Gebäude vor dem 1. Januar 1984 fertiggestellt worden ist.“

Artikel 3

Wohnungsbau-Prämiengesetz

Dem § 2 Abs. 2 des Wohnungsbau-Prämiengesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juni 1979 (BGBl. I S. 697), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Subventionsabbaugesetzes vom 26. Juni 1981 (BGBl. I S. 537), wird folgender Satz angefügt:

„Als Wohnungsbau im Sinne der Nummern 1 und 2 gelten auch bauliche Maßnahmen des Mieters zur Modernisierung seiner Wohnung.“

Artikel 4

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund des Einkommensteuergesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

Artikel 5

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Bonn, den 9. September 1981

Wehner und Fraktion

Mischnick und Fraktion

Begründung**A. Allgemeiner Teil**

Zielsetzung des Gesetzentwurfs ist es, die steuerlichen Regelungen für den Baubereich und insbesondere für den Wohnungsbau wirksamer zu gestalten. Die Maßnahmen tragen dazu bei, die wirtschaftlichen Anreize für die Schaffung und Modernisierung von Wohnraum und für die Erstellung von Betriebsgebäuden zu verbessern. Eine Stärkung der privaten Bautätigkeit und eine Belebung der Baunachfrage sind unter wachstums- und beschäftigungspolitischen Gesichtspunkten geboten.

Zu einer wirksameren Ausgestaltung des steuerlichen Instrumentariums gehört gleichermaßen die Verbesserung der Abschreibungsmöglichkeiten für alle Gebäude und eine Anpassung der Abschreibungshöchstgrenzen nach § 7b des Einkommensteuergesetzes wie auch der Abbau von steuerlichen Vergünstigungen für den Wohnungsbau in solchen Fällen, in denen sie wegen hoher Mitnehmereffekte und ungleichmäßiger Besteuerung nicht in ausreichendem Maße wohnungspolitische Zielsetzungen unterstützen. Aus diesem Grund sind die Ausdehnung der Einfamilienhausbesteuerung auf alle vom

Eigentümer voll selbst genutzten Gebäude sowie eine Streichung der Umsatzsteueroption bei der Vermietung von Wohnraum vorgesehen.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- a) Verbesserung der degressiven Abschreibung für Gebäude,
- b) Anhebung der Abschreibungshöchstbeträge des § 7b EStG um 50 000 DM,
- c) Einführung einer Steuerermäßigung von jährlich 600 DM als Abzug von der Steuerschuld für das zweite und jedes weitere Kind des Eigentümers eines Eigenheims bei Inanspruchnahme des § 7b EStG,
- d) Steuer- und prämienschädliche Verwendung von Bausparmitteln durch Mieter zur Modernisierung ihrer Wohnung,
- e) Abschaffung der Umsatzsteueroption bei Vermietung von Wohnraum,
- f) Ausdehnung der Einfamilienhausbesteuerung auf alle vom Grundstückseigentümer selbst genutzten Gebäude.

B. Finanzielle Auswirkungen

Lfd. Nr.	Maßnahmen	Entstehungsjahr ¹⁾			
		insg.	Bd.	Ld. ²⁾	Gem.
1	2	3	4	5	6
1	Erhöhung der degressiven AfA um 1,5 v. H.-Punkte von 3,5 auf 5 v. H. in den ersten 8 Jahren für alle Gebäude ab 30. 7. 1981	-560 ³⁾	-222	-230	-108
2	Anhebung der Abschreibungsgrenzen nach § 7b EStG für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen von 150 000 DM auf 200 000 DM, für Zweifamilienhäuser von 200 000 DM auf 250 000 DM ab 30. 7. 1981	-200 ⁴⁾	-85	-87	-28
3	Einführung einer Kinderkomponente bei Inanspruchnahme des § 7b EStG (in Form eines Abzugs von der Steuerschuld von jährlich 600 DM pro Kind ab dem 2. Kind) ab 30. 7. 1981	-105 ^{5) 6)}	-45	-46	-14
4	Prämienunschädliche Verwendung von Bausparmitteln durch Mieter zur Modernisierung ihrer Wohnung	-10	-5	-5	—
5	Steuerunschädliche Verwendung von Bausparmitteln durch Mieter zur Modernisierung ihrer Wohnung	.	.	.	.
	Zwischensumme	-875	-357	-368	-150
6	Ausdehnung der Einfamilienhausbesteuerung auf andere vom Eigentümer voll selbstgenutzte Häuser	+180	+77	+78	+25
7	Streichung der Umsatzsteueroption ab 1. 1. 1984	+600	+396	+204	—
	Insgesamt	-95	+116	-86	-125

¹⁾ In den ersten 12 Monaten voller Wirksamkeit der Rechtsänderung

²⁾ Kassenmäßige Auswirkungen der Rechtsänderung

³⁾ Kumuliert in 8 Jahren auf über 4 Mrd. DM

⁴⁾ Kumuliert in 8 Jahren auf rund 1,6 Mrd. DM

C. Einzelbegründung**Zu Artikel 1 (Einkommensteuergesetz)****Zu Nummer 1 (§ 7 Abs. 5 EStG)**

§ 7 Abs. 5 Satz 1 EStG sieht für alle Gebäude eine Erhöhung der degressiven Gebäudeabschreibung von bisher 3,5 v. H. auf je 5 v. H. der Herstellungskosten oder der Anschaffungskosten in den ersten acht Jahren vor. Die regelmäßig anzunehmende Gesamtnutzungsdauer soll unverändert 50 Jahre betragen, so daß sich die zulässigen Absetzungen in den folgenden Absetzungsperioden ändern.

Zu Nummer 2 (§ 7b EStG)**Zu Buchstabe a (§ 7b Abs. 1 EStG)**

Durch die Änderungen werden die Abschreibungshöchstbeträge von 150 000 DM für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen und von 200 000 DM für Zweifamilienhäuser um je 50 000 DM angehoben.

Zu Buchstabe b (§ 7b Abs. 8 EStG)

Die Streichung des Absatzes 8 ist eine Folge der neuen Anwendungsvorschrift des § 52 Abs. 10 EStG (vgl. Nummer 8).

Zu Nummer 3 (§ 10 Abs. 6 Nr. 2 EStG)

Mit der vorgesehenen Ergänzung des § 10 Abs. 6 Nr. 2 EStG wird ermöglicht, daß auch Mieter vor Ablauf der Sperrfrist Bausparmittel zur Modernisierung ihrer Wohnung steuerunschädlich verwenden können. Der Begriff „Modernisierung“ kann im Verwaltungswege, insbesondere in Anlehnung an die entsprechende Begriffsbestimmung in §§ 3, 4 des Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetzes (ModEnG) ausgelegt werden. Das gilt auch für das Erfordernis der „baulichen Maßnahme“, die sowohl Herstellungs- als auch Erhaltungsaufwendungen im steuertechnischen Sinne umfaßt.

Zu Nummer 4 (§ 21 a EStG)**Zu Buchstabe a**

Die Änderung der Überschrift trägt dem erweiterten Anwendungsbereich der Vorschrift Rechnung.

Zu Buchstabe b (§ 21 a Abs. 1 EStG)**Doppelbuchstabe aa**

Durch den neuen Satz 2 wird die Nutzungswertbesteuerung nach Satz 1 auf andere Gebäude als Einfamilienhäuser ausgedehnt, die vom Eigentümer selbst genutzt werden. Aus Gründen der gleichmäßigen Besteuerung kann die Ausdehnung der Nutzungswertbesteuerung nicht auf Wohnungen in ei-

Haushaltsbelastungen: Mehrbelastung (–), Entlastung (+) in Mio. DM															
Rechnungsjahre ²⁾															
1982				1983				1984				1985			
insg.	Bd.	Ld. ¹⁾	Gem.	insg.	Bd.	Ld. ¹⁾	Gem.	insg.	Bd.	Ld. ¹⁾	Gem.	insg.	Bd.	Ld. ¹⁾	Gem.
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
– 125	– 50	– 52	– 23	– 345	– 140	– 146	– 59	– 830	– 339	– 350	– 141	– 1 600	– 648	– 671	– 281
– 120	– 51	– 52	– 17	– 300	– 128	– 131	– 41	– 500	– 213	– 218	– 69	– 700	– 298	– 305	– 97
– 10	– 4	– 4	– 2	– 105	– 45	– 46	– 14	– 210	– 90	– 92	– 28	– 315	– 134	– 137	– 44
– 4	– 2	– 2	—	– 10	– 5	– 5	—	– 24	– 12	– 12	—	– 40	– 20	– 20	—
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
– 259	– 107	– 110	– 42	– 760	– 318	– 328	– 114	– 1 564	– 654	– 672	– 238	– 2 655	– 1 100	– 1 133	– 422
+	75	+	32	+	33	+	10	+	235	+	100	+	102	+	33
—	—	—	—	—	—	—	—	+	460	+	196	+	201	+	63
– 184	– 75	– 77	– 32	– 525	– 218	– 226	– 81	– 654	– 161	– 318	– 175	– 1 415	– 432	– 650	– 333

¹⁾ Kumuliert in 8 Jahren auf rund 0,8 Mrd. DM

²⁾ Kinderkomponente für dritte und weitere Kinder bereits am 27. 5. 1981 vom Kabinett beschlossen (25 Mio. DM)

³⁾ Gemeindesteuern der Stadtstaaten wurden dem Ländersteueraufkommen zugerechnet

nem eigenen Zweifamilienhaus beschränkt werden. Die Vorschrift erfaßt deshalb z. B. auch Dreifamilienhäuser, wenn der Grundstückseigentümer alle drei Wohnungen selbst bewohnt.

Nach dem neuen Satz 3 ist § 21 a EStG nicht anzuwenden, wenn der Eigentümer in dem von ihm bewohnten Haus mindestens eine Wohnung zur dauernden Nutzung vermietet hat. Mit dem Abstellen auf die dauernde Nutzung wird erreicht, daß § 21 a EStG nur bei Vermietung solcher Wohnungen ausgeschlossen ist, die tatsächlich von dem Mieter ständig zu Wohnzwecken genutzt werden. Durch diese Ausnahme soll ein Anreiz zur Teilvermietung von Gebäuden geschaffen werden, der dem Wohnungsmarkt zusätzlichen Wohnraum zuführt.

§ 21 a EStG ist auch nicht anzuwenden, wenn Teile eines Hauses, das vom Eigentümer bewohnt wird, zur ständigen Nutzung zu gewerblichen, beruflichen oder öffentlichen Zwecken vermietet oder verpachtet werden. Hierbei ist Voraussetzung, daß der vermietete oder verpachtete Teil des Hauses zur Nutzung für diese Zwecke bestimmt und geeignet ist. Bei vorübergehendem Leerstehen einer bisher vermieteten oder einer zur Vermietung bestimmten Wohnung soll der Nutzungswert der Wohnung des Eigentümers nicht sofort nach § 21 a EStG zu ermitteln sein. § 21 a Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 EStG zählt die Tatbestände auf, bei deren Vorliegen die Anwendung des § 21 a EStG ausgeschlossen ist. Die Sechsmonatsfrist reicht aus, um den Gegebenheiten dieser Sachverhalte angemessen Rechnung zu tragen.

Doppelbuchstabe bb

Der neue Satz 5 knüpft an die auf Einfamilienhäuser beschränkte Regelung des bisherigen Satzes 3 an und erweitert sie auf andere Häuser, die vom Eigentümer selbstgenutzt werden sowie auf die Fälle, in denen die in Satz 3 Nr. 2 genannten Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

Zu Buchstaben c und d (§ 21 a Abs. 2 und 3 EStG)

Die Änderungen stellen klar, daß die Vorschriften des § 21 a Abs. 2 und 3 EStG auch für andere Gebäude als selbstgenutzte Einfamilienhäuser gelten.

Zu Buchstabe e (§ 21 a Abs. 4 Satz 1 EStG)

Die Änderung bewirkt, daß durch die teilweise Verwendung des Grundstücks zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken insoweit der für die Anwendung des § 21 a EStG maßgebende Einheitswert vermindert wird.

Zu Buchstabe f (§ 21 a Abs. 4 Satz 2 EStG)

Die Ergänzung erweitert die Regelung bei Vermietung von Teilen eines Einfamilienhauses zu Wohnzwecken auf die Vermietung von Teilen einer Wohnung in einem anderen Gebäude zu Wohnzwecken oder anderen Zwecken. Die Ergänzung ist erforderlich, um im Fall der Vermietung von Räumen, die keine Wohnung und keine gewerblichen oder beruflichen Zwecken dienende Einheit von Räumen bilden, den für die Anwendung des § 21 a EStG maßgebenden Einheitswert auf den selbstgenutzten Teil des Gebäudes zu beschränken.

Zu Buchstabe g (§ 21 a Abs. 6 EStG)

Die Vorschrift enthält die erforderlichen Anwendungsbestimmungen.

Zu Nummer 5 (§ 26 a Abs. 2 EStG)

Die Ergänzung ist wegen der Einführung der Steuerermäßigung nach § 34 f EStG erforderlich.

Zu Nummer 6 (§ 34 f EStG)

Bei Steuerpflichtigen mit zwei oder mehr Kindern erscheint eine besondere Förderung des Erwerbs von Wohneigentum geboten. Daher wird für diesen Personenkreis, sofern erhöhte Absetzungen nach § 7 b EStG, ggf. in Verbindung mit § 15 BerlinFG, in Anspruch genommen werden, zusätzlich die Steuerermäßigung nach § 34 f EStG eingeführt. Die Ausgestaltung als Steuerermäßigung mit einem gleichbleibenden Betrag ist vorgesehen, um eine gleichmäßige Wirkung unabhängig von der Höhe des Einkommens herbeizuführen. Zur Vermeidung von Härten wird es der tatsächlichen Selbstnutzung gleichgeachtet, wenn wegen des Wechsels des Arbeitsortes die Absicht zur Selbstnutzung nicht verwirklicht wird.

Zu Nummer 7 (§ 51 EStG)

Diese Änderung paßt die Ermächtigungsvorschrift des § 51 EStG an den erweiterten Anwendungsbereich des § 21 a EStG an.

Zu Nummer 8 (§ 52 EStG)

Die Vorschrift enthält die erforderlichen Anwendungsvorschriften und die redaktionellen Folgeänderungen.

Zu Artikel 2 (Umsatzsteuergesetz)

Zu Nummer 1 (§ 9 UStG)

Nach bisherigem Recht kann der Unternehmer bei der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, die Wohnzwecken dienen, auf die Steuerbefreiung des § 4 Nr. 12 UStG verzichten, wenn er den Umsatz an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausführt. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung eröffnet dem Unternehmer gleichzeitig die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs, der im Vergleich zur Versteuerung der Mieten in der Regel wirtschaftlich vorteilhafter ist.

Auf Grund der bisherigen Rechtslage haben Eigentümer ihre Mietwohnungen in vielen Fällen nicht unmittelbar an die Wohnungssuchenden, sondern an zwischengeschaltete Unternehmer vermietet, die dann ihrerseits die Wohnungen an die Wohnungssuchenden weitervermietet haben. Gleichzeitig haben die Eigentümer auf die Steuerbefreiung (für die Vermietung an die zwischengeschalteten Unternehmer) verzichtet und sich auf diese Weise die Möglichkeit des Vorsteuerabzugs oder der Vorsteuererstattung geschaffen, und zwar für die ihnen insbesondere von Bauunternehmern und Architekten in Rechnung gestellte Umsatzsteuer. Diese Gestaltung hat zu einer

ungleichmäßigen Umsatzsteuerbelastung im Wohnungsbau geführt.

Die Neuregelung soll die Ungleichmäßigkeit der Besteuerung beseitigen. Gleichzeitig soll sie den im Umsatzsteuergesetz zum Ausdruck gekommenen Grundsatz gewährleisten, daß die Vermietung von Wohnungen von der Umsatzsteuer befreit sein soll, daß aber dafür die auf den Leistungen der Bauunternehmer usw. ruhende Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer abgezogen oder vom Finanzamt erstattet werden darf.

Bei gemischtgenutzten Grundstücken gilt die Neuregelung nur für die Gebäudeteile, die Wohnzwecken dienen.

Zu Nummer 2 (§ 27 Abs. 4 UStG)

Die Vorschrift enthält eine Übergangsregelung. Sie soll den Unternehmern die Möglichkeit geben, sich in ihren Dispositionen auf die neue Rechtslage einzustellen und insbesondere geplante oder im Bau be-

findliche Projekte nach bisherigem Recht abzuschließen.

Zu Artikel 3 (Wohnungsbau-Prämiengesetz)

Mit der vorgesehenen Ergänzung des § 2 Abs. 2 WoPG wird ermöglicht, daß auch Mieter vor Ablauf der Sperrfrist Bausparmittel zur Modernisierung ihrer Wohnung prämienschädlich verwenden können. Die Ausführungen zu Artikel 1 Nr. 3 gelten entsprechend.

Zu Artikel 4 (Berlin-Klausel)

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 5 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

