

Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und FDP

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus und denkmalgeschützter Gebäude (WoBauFG)

A. Problem

Die Wohnungsnachfrage ist infolge der starken Zunahme von Haushaltsgründungen und der realen Einkommen, vor allem aber infolge des unerwartet starken Zustroms von Aus- und Übersiedlern kräftig angestiegen. Dies macht es erforderlich, kurzfristig zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen und auf mittlere Sicht das Wohnungsangebot der gestiegenen Nachfrage anzupassen. Diesem Ziel dient ein umfassendes wohnungspolitisches Programm, das neben einer Aufstockung der Finanzhilfen, vor allem für den sozialen Wohnungsbau, eine weitere Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau vorsieht. Mit den steuerlichen Maßnahmen wird ein Anreiz geschaffen, privates Kapital verstärkt in den Wohnungsbau zu lenken.

B. Lösung

- Großzügige Abschreibungsregelung bei Schaffung zusätzlicher Mietwohnungen durch Ausbau oder Umbau vorhandener Gebäude.
- Neue Abschreibungsregelung für den Bau von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung, alternativ zur direkten Förderung im sozialen Wohnungsbau.
- Übernahme der Absetzungsmöglichkeiten bei kulturhistorisch wertvollen Gebäuden (Baudenkmalen) und bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen in das Einkommensteuergesetz unter Einbeziehung von Bauvorhaben, die unter gemeinsamer Bauträgerschaft durchgeführt werden.
- Unbefristeter Sonderausgabenabzug von Aufwendungen für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Woh-

nungen in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen.

- Umwandlung der Übergangsregelung zur Nutzungswertbesteuerung bei selbstgenutzten Wohnungen in eine Dauerregelung für denkmalgeschützte Wohnungen im Betriebsvermögen.
- Erleichterung der Schaffung neuen Wohnraums durch die Möglichkeit der Entnahme von Gebäuden aus dem Betriebsvermögen einschließlich des Grund und Bodens innerhalb einer bestimmten Frist zu Buchwerten, wenn die Räume langfristig zu Wohnzwecken mit Mietpreis- und Belegungsbindung vermietet werden.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Die steuerlichen Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus führen im ersten Entstehungsjahr zu Steuermindereinnahmen von 225 Mio. DM.

Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus und denkmalgeschützter Gebäude (WoBauFG)

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

Artikel 1

Änderung des Einkommensteuergesetzes

Das Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Februar 1987 (BGBl. I S. 657), zuletzt geändert durch Artikel ... des Gesetzes vom ... 1989 (BGBl. I S. ...), wird wie folgt geändert:

1. In § 4 wird folgender neuer Absatz 8 angefügt:

„(8) Für Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen sowie bei Baudenkmalen gelten §§ 11 a und 11 b entsprechend.“

2. In § 6 Abs. 1 Nr. 4 wird folgender Satz angefügt:

„Werden Gebäude, soweit sie zu einem Betriebsvermögen gehören und nicht Wohnzwecken dienen, und der dazugehörige Grund und Boden entnommen und im Anschluß daran vom Steuerpflichtigen unter den Voraussetzungen des § 7 k Abs. 2 vermietet, so kann die Entnahme bis zum 31. Dezember 1992 mit dem Buchwert angesetzt werden.“

3. In § 7 b wird nach Absatz 7 folgender neuer Absatz 8 angefügt:

„(8) Führt eine nach § 7 c begünstigte Baumaßnahme dazu, daß das bisher begünstigte Objekt kein Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und keine Eigentumswohnung mehr ist, so kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen nach den Absätzen 1 und 2 bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen für den restlichen Begünstigungszeitraum unter Einbeziehung der Herstellungskosten für die Baumaßnahme nach § 7 c in Anspruch nehmen, soweit er diese Herstellungskosten nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 7 c einbezogen hat.“

4. Nach § 7 b wird folgender § 7 c eingefügt:

„§ 7 c

Erhöhte Absetzungen für Baumaßnahmen an Gebäuden zur Schaffung neuer Mietwohnungen

(1) Bei Wohnungen, die durch Baumaßnahmen im Sinne des Absatzes 2 hergestellt worden sind,

können abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 und § 7 k im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden 4 Jahren Absetzungen jeweils bis zu 20 vom Hundert der Bemessungsgrundlage vorgenommen werden.

(2) Begünstigt sind Baumaßnahmen an Gebäuden im Inland, wenn der Bauantrag für die Baumaßnahmen nach dem 2. Oktober 1989 gestellt und die Wohnung vor dem 1. Januar 1993 fertiggestellt worden ist. Ist ein Bauantrag nicht erforderlich, tritt an seine Stelle der Beginn der Herstellung.

(3) Bemessungsgrundlage sind die Aufwendungen, die dem Steuerpflichtigen durch die Baumaßnahme entstanden sind, höchstens jedoch 60 000 Deutsche Mark je Wohnung. Sind durch die Baumaßnahmen Gebäudeteile hergestellt worden, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, gilt für die 60 000 Deutsche Mark übersteigenden Herstellungskosten § 7 Abs. 4; § 7 b Abs. 8 bleibt unberührt.

(4) Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn die Wohnung vom Zeitpunkt der Fertigstellung bis zum Ende des Begünstigungszeitraums fremden Wohnzwecken dient.

(5) Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Hundertsatz zu bemessen. Satz 1 ist auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, und auf Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden.“

5. Nach § 7 g werden die folgenden §§ 7 h bis 7 k eingefügt:

„§ 7 h

Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) Bei einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 und § 7 k jeweils bis zu 10 vom Hundert der Aufwendungen für von ihm durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuches im Jahr der Fertigstellung der Maßnahme und in den fol-

genden neun Jahren absetzen, soweit diese Aufwendungen Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Aufwendungen für Maßnahmen, die der Steuerpflichtige durchgeführt hat und die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat, ist Satz 1 entsprechend anzuwenden, soweit diese Aufwendungen Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Aufwendungen durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind. Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Hundertsatz zu bemessen.

(2) Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist. Sind ihm Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) Absätze 1 und 2 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden.

§ 7 i

Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen

(1) Bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein unter Denkmalschutz stehendes Baudenkmal ist, kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 und § 7 k jeweils bis zu 10 vom Hundert der Aufwendungen für von ihm durchgeführte Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, im Jahr der Fertigstellung der Baumaßnahme und in den folgenden 9 Jahren absetzen, soweit diese Aufwendungen Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind. Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, daß die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist. Bei einem im Inland belegenen Gebäudeteil, der nach den jeweiligen lan-

desrechtlichen Vorschriften ein unter Denkmalschutz stehendes Baudenkmal ist, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden. Bei einem im Inland belegenen Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die nach den landesrechtlichen Vorschriften als Einheit unter Denkmalschutz steht, kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen von den Aufwendungen für von ihm durchgeführte Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gesamtanlage oder Gebäudegruppe erforderlich sind, soweit diese Aufwendungen Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind. Die Baumaßnahmen müssen in Abstimmung mit der in Absatz 2 bezeichneten Stelle durchgeführt worden sein. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Aufwendungen nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind. § 7 h Abs. 1 Satz 4 ist entsprechend anzuwenden.

(2) Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude oder Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist. Hat eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden ihm Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) § 7 h Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden.

§ 7 k

Absetzungen für Wohnungen mit Sozialbindung

(1) Bei Wohnungen im Sinne des Absatzes 2, bei denen keine erhöhten Absetzungen oder Sonderabschreibungen in Anspruch genommen werden, können abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 folgende Absetzungen vorgenommen werden:

im Jahre der Fertigstellung und
in den folgenden vier Jahren

jeweils 10 vom Hundert,

in den darauffolgenden fünf Jahren

jeweils 7 vom Hundert,

in den darauffolgenden dreißig Jahren

jeweils 0,5 vom Hundert

der Herstellungskosten oder der Anschaffungskosten.

Im Fall der Anschaffung können die Absetzungen nur vorgenommen werden, wenn der Hersteller für die veräußerte Wohnung weder Absetzungen für Abnutzung nach Satz 1 oder § 7 Abs. 5 vorgenommen noch erhöhte Absetzungen oder Sonderabschreibungen in Anspruch genommen hat.

(2) Die Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden bei im Inland belegenen Wohnungen,

1. a) für die der Bauantrag nach dem 28. Februar 1989 gestellt worden ist und die vom Steuerpflichtigen hergestellt worden sind oder
 - b) die vom Steuerpflichtigen nach dem 28. Februar 1989 aufgrund eines nach diesem Zeitpunkt rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sind,
 2. die vor dem 1. Januar 1993 fertiggestellt worden sind,
 3. für die keine Mittel aus öffentlichen Haushalten unmittelbar oder mittelbar gewährt werden,
 4. die mindestens 10 Jahre nach ihrer Anschaffung oder Herstellung (Verwendungszeitraum) fremden Wohnzwecken dienen und vom Steuerpflichtigen an Personen vermietet werden, die vor der Vermietung eine Bescheinigung über die Wohnberechtigung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau nach § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes vorlegen, und wenn die Größe der Wohnung die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße nicht übersteigt, und
 5. bei denen während des Verwendungszeitraums die Miete nicht überschritten wird, die von den für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden in Anlehnung an die Beträge nach § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes durch Rechtsverordnung festgesetzt wird.“
6. § 9 Abs. 1 wird wie folgt geändert:
- a) In Nummer 6 wird Satz 2 gestrichen.
 - b) Nummer 7 wird wie folgt gefaßt:

„7. Absetzungen für Abnutzung und für Substanzverringerung und erhöhte Absetzungen. § 6 Abs. 2 Sätze 1 bis 3 ist in Fällen der Anschaffung oder Herstellung von Wirtschaftsgütern entsprechend anzuwenden.“
7. Nach § 10e wird folgender § 10f eingefügt:

„§ 10f

Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) Der Steuerpflichtige kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude im Kalenderjahr der Fertigstellung der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 10 vom Hundert wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h oder des § 7i vorliegen. Dies gilt nur, soweit er das Gebäude in

dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und die Aufwendungen nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10e einbezogen hat. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liegt auch vor, wenn Teile einer zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung unentgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden.

(2) Der Steuerpflichtige kann Erhaltungsaufwand, der an einem zu eigenen Wohnzwecken genutzten eigenen Gebäude entsteht, im Kalenderjahr der Fertigstellung der Maßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 10 vom Hundert wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 11a Abs. 1 oder des § 11b Sätze 1 oder 2 in Verbindung mit § 7i Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 vorliegen und der Steuerpflichtige das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt. Absatz 1 Satz 3, § 7h Abs. 2 und § 11a Abs. 2 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 kann der Steuerpflichtige nur bei einem Gebäude in Anspruch nehmen. Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen des § 26 Abs. 1 vorliegen, können die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 bei insgesamt zwei Gebäuden abziehen. Den Abzugsbeträgen nach den Absätzen 1 und 2 stehen die Abzugsbeträge nach § 52 Abs. 21 Satz 6 in Verbindung mit § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe x oder Buchstabe y in der Fassung des Gesetzes vom 27. Februar 1987 (BGBl. I S. 657) gleich.

(4) Sind mehrere Steuerpflichtige Eigentümer eines Gebäudes, so ist Absatz 3 mit der Maßgabe anzuwenden, daß der Anteil des Steuerpflichtigen an einem solchen Gebäude dem Gebäude gleichsteht. Erwirbt ein Miteigentümer, der für seinen Anteil bereits Abzugsbeträge nach Absatz 1 oder Absatz 2 abgezogen hat, einen Anteil an demselben Gebäude hinzu, kann er für danach von ihm durchgeführte Maßnahmen im Sinne der Absätze 1 oder 2 auch die Abzugsbeträge nach den Absätzen 1 und 2 in Anspruch nehmen, die auf den hinzuerworbenen Anteil entfallen. § 10e Abs. 5 Sätze 2 und 3 sowie Abs. 7 ist sinngemäß anzuwenden.

(5) Die Absätze 1 bis 4 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, und auf Eigentumswohnungen entsprechend anzuwenden.“

8. Nach § 11 werden folgende §§ 11a und 11b eingefügt:

„§ 11a

Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) Der Steuerpflichtige kann durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für Maßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuches an einem im Inland belegenen Gebäude in

einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat.

(2) Wird das Gebäude während des Verteilungszeitraums veräußert, so ist der noch nicht berücksichtigte Teil des Erhaltungsaufwands im Jahr der Veräußerung als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abzusetzen. Das gleiche gilt, wenn ein nicht zu einem Betriebsvermögen gehörendes Gebäude in ein Betriebsvermögen eingebracht oder wenn ein Gebäude aus dem Betriebsvermögen entnommen oder wenn ein Gebäude nicht mehr zur Einkunftserzielung genutzt wird.

(3) Steht das Gebäude im Eigentum mehrerer Personen, so ist der in Absatz 1 bezeichnete Erhaltungsaufwand von allen Eigentümern auf den gleichen Zeitraum zu verteilen.

(4) § 7 h Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

§ 11 b

Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Baudenkmalen

Der Steuerpflichtige kann durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für ein im Inland belegenes Gebäude oder Gebäudeteil, das nach den landesrechtlichen Vorschriften ein unter Denkmalschutz stehendes Baudenkmal ist, auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen, soweit die Aufwendungen nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich und die Maßnahmen in Abstimmung mit der in § 7 i Abs. 2 bezeichneten Stelle vorgenommen worden sind. Durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für ein im Inland belegenes Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit unter Denkmalschutz steht, kann der Steuerpflichtige auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen, soweit die Aufwendungen nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich und die Maßnahmen in Abstimmung mit der in § 7 i Abs. 2 bezeichneten Stelle vorgenommen worden sind. § 7 h Abs. 3 und § 7 i

Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 sowie § 11 a Abs. 2 und 3 sind entsprechend anzuwenden."

9. § 51 Abs. 1 Nr. 2 wird wie folgt geändert:

a) Buchstabe r wird wie folgt geändert:

aa) Nach Satz 1 wird folgender neuer Satz 2 eingefügt:

"In den Fällen der Doppelbuchstaben bb und cc ist Voraussetzung, daß der Erhaltungsaufwand vor dem 1. Januar 1990 entstanden ist."

bb) Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

b) In Buchstabe y werden am Ende des Satzes 1 der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

"Voraussetzung ist, daß die Maßnahmen vor dem 1. Januar 1992 abgeschlossen worden sind."

10. § 52 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 5 wird folgender Absatz 5 a eingefügt:

"(5 a) § 4 Abs. 8 ist erstmals anzuwenden, wenn der Erhaltungsaufwand nach dem 31. Dezember 1989 entstanden ist."

b) In Absatz 7 wird folgender Satz angefügt:

"§ 6 Abs. 1 Nr. 4 Satz 4 ist erstmals für das Wirtschaftsjahr anzuwenden, das nach dem 31. Dezember 1988 endet."

c) Nach Absatz 12 werden folgende Absätze 12 a und 12 b eingefügt:

"(12 a) § 7 b Abs. 8, §§ 7 c und 7 k sind erstmals für den Veranlagungszeitraum 1989 anzuwenden.

(12 b) §§ 7 h und 7 i sind erstmals anzuwenden, wenn die Maßnahmen nach dem 31. Dezember 1991 fertiggestellt worden sind. Soweit Anschaffungskosten begünstigt werden, sind die Vorschriften auch anzuwenden, wenn die Maßnahmen vor dem 1. Januar 1992 fertiggestellt worden sind."

d) Nach Absatz 14 werden folgende neue Absätze 14 a und 14 b eingefügt:

"(14 a) § 10 f Abs. 1 ist erstmals anzuwenden, wenn die Baumaßnahmen nach dem 31. Dezember 1991 fertiggestellt worden sind. Soweit Anschaffungskosten begünstigt werden, ist § 10 f Abs. 1 auch anzuwenden, wenn die Baumaßnahmen vor dem 1. Januar 1992 fertiggestellt worden sind. § 10 f Abs. 2 ist erstmals anzuwenden, wenn die Maßnahmen nach dem 31. Dezember 1989 fertiggestellt worden sind. § 10 f Abs. 1 und 2 ist nicht anzuwenden, wenn § 52 Abs. 15 Sätze 2, 3 oder 12 oder Abs. 21 Satz 2 angewendet wird.

(14 b) §§ 11 a und 11 b sind erstmals anzuwenden, wenn der Erhaltungsaufwand nach dem 31. Dezember 1989 entstanden ist.“

- e) Der bisherige Absatz 14 a wird Absatz 14 c.
f) Dem Absatz 15 wird folgender Satz angefügt:

„Bei einem Gebäude oder Gebäudeteil des Betriebsvermögens, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein unter Denkmalschutz stehendes Baudenkmal ist, sind die Sätze 2 bis 8 auch über das in den Sätzen 2 und 6 genannte Datum 1998 hinaus anzuwenden.“

Artikel 2

Änderung des Berlinförderungsgesetzes

Das Berlinförderungsgesetz 1987 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel . . . des Gesetzes vom . . . (BGBl. I S. . . .), wird wie folgt geändert:

- In § 14 b Abs. 1 Satz 1 werden die Worte „Herstellungskosten, die er für Modernisierungsmaßnahmen aufgewendet hat,“ durch die Worte „Anschaffungs- oder Herstellungskosten für von ihm durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen“ ersetzt.
- Nach § 14 b werden folgende §§ 14 c und 14 d eingefügt:

„§ 14 c

Erhöhte Absetzungen für Baumaßnahmen an Gebäuden zur Schaffung neuer Mietwohnungen

Bei in Berlin (West) belegenen Wohnungen ist § 7 c des Einkommensteuergesetzes mit der Maßgabe anzuwenden, daß

- der Steuerpflichtige für die 60 000 Deutsche Mark übersteigenden Herstellungskosten erhöhte Absetzungen nach § 14 a in Anspruch nehmen kann,
- in den Fällen der Nummer 1 bei Wohnungen, die im steuerbegünstigten und frei finanzierten Wohnungsbau errichtet worden sind und die übrigen Voraussetzungen des § 14 a Abs. 4 erfüllen, die erhöhten Absetzungen nach § 14 a Abs. 4 bis zur Höhe von insgesamt 60 vom Hundert der Aufwendungen in Anspruch genommen werden können,
- die erhöhten Absetzungen nach § 14 a auch für nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes begünstigte Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden können, die an Gebäudeteilen, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie an Eigentumswohnungen und an im Teileigentum stehende Räume vorgenommen werden oder durch die Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, oder Eigentumswohnungen hergestellt werden, und

- die erhöhten Absetzungen nach § 14 a nicht in Anspruch genommen werden dürfen für Baumaßnahmen, die der Umwandlung von bisher gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Räumen zu Mietwohnungen dienen.

§ 14 d

Absetzungen für Wohnungen mit Sozialbindung

(1) Bei in Berlin (West) belegenen Wohnungen ist § 7 k des Einkommensteuergesetzes mit der Maßgabe anzuwenden, daß

- der Steuerpflichtige bei Wohnungen, die zu mehr als 66⅔ vom Hundert Wohnzwecken dienen und vom Steuerpflichtigen hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sind, im Jahr der Fertigstellung oder Anschaffung und dem darauffolgenden Jahr jeweils bis zu 20 vom Hundert, ferner in den darauffolgenden zehn Jahren jeweils bis zu 5,5 vom Hundert der Herstellungskosten oder Anschaffungskosten absetzen kann; § 14 a Abs. 3 gilt entsprechend;
- die Nummer 1 auch dann gilt, wenn für die Wohnungen öffentliche Mittel im Sinne von § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gewährt werden und
- der Steuerpflichtige bei Wohnungen, die im steuerbegünstigten oder frei finanzierten Wohnungsbau errichtet worden sind, mindestens drei Jahre nach ihrer Fertigstellung zu mehr als 80 vom Hundert Wohnzwecken dienen und vom Steuerpflichtigen hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sind, im Jahr der Fertigstellung oder Anschaffung und in den vier folgenden Jahren Absetzungen bis zur Höhe von insgesamt 75 vom Hundert der Herstellungskosten oder der Anschaffungskosten vornehmen kann.
 - In den Fällen des Absatzes 1 gelten die Vorschriften des § 14 a Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 Satz 3, Abs. 4 Satz 2 und 3 und Abs. 5 Satz 3 entsprechend.
 - Die Absetzungen nach Absatz 1 Nr. 3 können bereits für Teilerstellungskosten oder für Anzahlungen auf Anschaffungskosten in Anspruch genommen werden.
 - Die Vorschriften des § 14 a Abs. 7 gelten entsprechend.“
- In § 31 Abs. 6 werden die Worte „Herstellungskosten“ jeweils durch die Worte „Anschaffungs- oder Herstellungskosten“ ersetzt.

Artikel 3

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die aufgrund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

Artikel 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung
in Kraft.

Bonn, den 14. November 1989

Dr. Dregger, Dr. Bötsch und Fraktion

Mischnick und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

Infolge des unerwartet kräftigen Anstiegs der Wohnungsnachfrage sind Maßnahmen zur Ausweitung des Wohnungsangebots erforderlich geworden. Ziel dieser Maßnahmen ist es, daß so schnell wie möglich zusätzliche Mietwohnungen geschaffen werden. Dieser Zielvorstellung entsprechend werden neue Abschreibungsmöglichkeiten vorgesehen.

Durch einen neuen § 7 c EStG soll ein Anreiz geschaffen werden, vorhandene Gebäudeflächen durch Ausbau- und Umbaumaßnahmen mit verhältnismäßig geringem Aufwand zur Nutzung als zusätzliche, abgeschlossene Mietwohnungen umzuwandeln. Die Vorschrift sieht für Wohnungen, die durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden geschaffen werden, erhöhte Absetzungen von 5 × 20 v. H. der Aufwendungen vor, beschränkt auf 60 000 DM Umbaukosten je Wohnung. Die Abschreibungen kommen für alle Baumaßnahmen in Betracht, für die der Bauantrag nach dem 2. Oktober 1989 gestellt worden ist oder die nach diesem Zeitpunkt begonnen worden sind, wenn die Wohnung vor dem 1. Januar 1993 fertiggestellt wird.

Eine neue Abschreibungsregelung enthält der neue § 7 k EStG für neu errichtete Mietwohnungen, die auf die Dauer von mindestens zehn Jahren zu einer sozial vertraglichen Miete an Personen vermietet werden, die im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau wohnberechtigt sind. Die mit fallenden Staffelsätzen (5 × 10 v. H., 5 × 7 v. H., 30 × 0,5 v. H.) ausgestalteten Absetzungen kommen für alle Wohnungen in Betracht, für die der Bauantrag nach dem 28. Februar 1989 gestellt worden ist oder die nach diesem Zeitpunkt im Jahr der Fertigstellung angeschafft worden sind. Weitere Voraussetzung für die Inanspruchnahme der neuen Abschreibungsregelung ist, daß die Wohnung vor dem 1. Januar 1993 fertiggestellt worden ist. Außerdem dürfen für die Wohnung keine Mittel aus öffentlichen Haushalten gewährt werden.

Der möglichst schnellen Schaffung zusätzlichen Wohnraums dient auch die in § 6 EStG vorgesehene Möglichkeit, zum Betriebsvermögen gehörende und nicht Wohnzwecken dienende Gebäude einschließlich des dazugehörenden Grund und Bodens steuerneutral entnehmen zu können. Das Gebäude muß nach der Entnahme und ggf. nach erforderlicher Umgestaltung an Personen vermietet werden, die im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau wohnberechtigt sind, wobei eine bestimmte Miethöhe nicht überschritten werden darf.

Als weiteres Anliegen verfolgt der Entwurf die Fortführung und Verstärkung der steuerlichen Förderung

von Baudenkmalen und Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen. Die ordnungsgemäße Erhaltung dieser Gebäude, die regelmäßig besonders aufwendig ist, sichert bestehenden Wohnraum, trägt zur Entspannung der Wohnungssituation bei und ist ein Anreiz, privates Kapital für Gebäudesanierungen und Bestandserhaltung zu mobilisieren. Der Gesetzentwurf sieht deshalb die zeitlich unbeschränkte Fortführung der Abschreibungsvergünstigungen nach §§ 82 g und 82 i Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) vor, die als §§ 7 h und 7 i in das Einkommensteuergesetz übernommen werden. Gleichzeitig wird sichergestellt, daß auch in gemeinsamer Bauträgerschaft vorgenommene Baumaßnahmen an derartigen Gebäuden entsprechend der bisherigen steuerrechtlichen Behandlung unter die Steuervergünstigungen fallen. In gleicher Weise sollen die Steuervergünstigungen für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen, die bisher in § 52 Abs. 21 Satz 6 EStG enthalten sind, über den 31. Dezember 1991 hinaus verlängert und als § 10 f Abs. 1 in das Einkommensteuergesetz übernommen werden. In Erweiterung der bisherigen Rechtslage soll auch Erhaltungsaufwand an den genannten eigengenutzten Gebäuden nach § 10 f Abs. 2 auf zehn Jahre verteilt wie Sonderausgaben abgezogen werden können.

In Zusammenhang mit diesen Regelungen ist vorgesehen, die Möglichkeit, den Nutzungswert der zum Betriebsvermögen gehörenden eigenen Wohnung zu versteuern, über den 31. Dezember 1998 hinaus zuzulassen, wenn es sich bei dem Haus um ein Baudenkmal handelt.

Die bundesweite Einführung verbesserter Abschreibungsbedingungen für die Errichtung von Wohnungen durch die §§ 7 c und 7 k EStG verringert den Berliner Präferenzvorsprung in der steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus deutlich und vermindert dadurch den Anreiz, in Berlin (West) Wohnraum zu schaffen. Angesichts des aus naheliegenden Gründen überproportional hohen Zustromes von Übersiedlern aus Ost-Berlin und der DDR und der ebenfalls sehr hohen Zuwanderung anderer Personen in den Westteil der Stadt ist es jedoch gerade geboten, diesen Anreiz in Berlin (West) zu verstärken.

Die von Berlin vorgeschlagenen neuen §§ 14 c und 14 d BerlinFG sollen den gegenwärtigen Präferenzvorsprung Berlins erhalten und damit der Gefahr, daß Bauherren von Investitionen in Berlin Abstand nehmen, entgegenwirken.

Finanzielle Auswirkungen des Entwurfs eines Gesetzes

Lfd. Nr.	Maßnahme	Steuerart	Steuermindereinnahmen (-) in Mio. DM							
			Entstehungsjahr ¹⁾				Rechnungsjahre ²⁾			
			1990				1990			
			insgesamt	davon:			insgesamt	davon:		
Bund	Land	Gemeinde		Bund	Land	Gemeinde				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Erhöhte steuerliche Absetzungen bei Schaffung neuer Mietwohnungen in bestehenden Gebäuden (§ 7 c EStG)	GewSt	- 13	- 1	- 2	-10	- 12	- 1	- 2	- 9
		ESt	-105	-45	-46	-14	- 80	-34	-35	-11
		KSt	- 32	-16	-16	-	- 28	-14	-14	-
		zus.	-150	-62	-64	-24	-120	-49	-51	-20
2	Absetzungen für Wohnungen mit Sozialbindung ³⁾ (§ 7 k EStG)	GewSt	- 15	- 1	- 2	-12	- 19	- 1	- 3	-15
		ESt	- 24	-10	-11	- 3	- 25	-10	-12	- 3
		KSt	- 36	-18	-18	-	-46	-23	-23	-
		zus.	- 75	-29	-31	-15	- 90	-34	-38	-18
3	Steuerliche Maßnahmen zur Förderung kulturhistorisch wertvoller Bausubstanz und in Sanierungsgebieten		.	.	.	.	.	.	.	.
4	Steuerfreie Entnahme von betrieblichen Grundstücken bei Umwidmung zu Wohnzwecken mit Sozialbindung (§ 6 Abs. 1 Nr. 4 EStG)		.	.	.	.	.	.	.	.
	Wohnungsbauförderung insgesamt		-225	-91	-95	-39	-210	-83	-89	-38

¹⁾ In den ersten zwölf Monaten der Rechtsänderung entstehende Steuermindereinnahmen.

²⁾ Kassenmäßige Auswirkungen der Rechtsänderung.

³⁾ In den Angaben für die Rechnungsjahre ist ein zusätzlicher halber Baujahrgang für 1989 berücksichtigt.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Einkommensteuergesetz)

Zu Nummer 1 (§ 4)

Die Ergänzung in § 4 stellt sicher, daß die bereits bisher zulässige Verteilung von bestimmtem Erhaltungsaufwand (§ 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe r Doppelbuchstaben bb und cc EStG in Verbindung mit §§ 82h und 82k EStDV) auch künftig für Gebäude des Betriebsvermögens gilt. Im einzelnen vgl. Begründung zu Nummer 8.

Zu Nummer 2 (§ 6)

Durch die vorgeschlagene Gesetzesänderung soll eine Buchwertentnahme von Gebäuden einschließlich des dazugehörigen Grund und Bodens ermöglicht werden, um einen Anreiz zur Schaffung von Wohnraum zu geben. Voraussetzung für die Steuervergünstigung ist, daß das Gebäude bisher zu einem Betriebsvermögen gehört und nicht Wohnzwecken gedient hat und nach seiner Umgestaltung im Anschluß an die Entnahme vom Steuerpflichtigen zu Wohnzwecken vermietet wird. Wegen der Voraussetzun-

gen für die Umgestaltung und die Vermietung wird ausdrücklich auf § 7 k Abs. 2 EStG verwiesen. Für die weiteren Absetzungen für Abnutzung während der Vermietung ist der Buchwert des Gebäudes im Zeitpunkt der Entnahme zuzüglich eventueller nachträglicher Herstellungskosten maßgebend. Eine Entnahme kommt nicht in Betracht, wenn es sich auch nach der Umwidmung zu Wohnzwecken um notwendiges Betriebsvermögen handelt. Werden die besonderen Vermietungsvoraussetzungen nicht erfüllt, so entfällt die Steuervergünstigung rückwirkend (§ 175 AO).

Zu Nummer 3 (§ 7 b)

Die Ergänzung des § 7 b EStG stellt sicher, daß die erhöhten Absetzungen nicht entfallen, wenn das Grundstück infolge eines Aus- oder Umbaus nach § 7 c EStG nicht mehr zu den nach § 7 b EStG begünstigten Objekten – Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus und Eigentumswohnung – gehört. Diese Rechtsfolge tritt nicht ein, wenn im Zusammenhang mit dem Aus- oder Umbau nach § 7 c EStG eine andere Maßnahme, z. B. zur Schaffung von Gewerberäumen, durchgeführt wird und durch diese Maß-

zur steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus

Steuermindereinnahmen (-) in Mio. DM											
Rechnungsjahre ²⁾											
1991				1992				1993			
insgesamt	davon:			insgesamt	davon:			insgesamt	davon:		
	Bund	Land	Gemeinde		Bund	Land	Gemeinde		Bund	Land	Gemeinde
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
- 25	- 2	- 3	-20	- 39	- 3	- 5	- 31	- 40	- 3	- 5	- 32
-180	- 77	- 78	-25	-315	-134	-137	- 44	-340	-145	-148	- 47
- 60	- 30	- 30	-	- 96	- 48	- 48	-	-100	- 50	- 50	-
-265	-109	-111	-45	-450	-185	-190	- 75	-480	-198	-203	- 79
- 36	- 3	- 5	-28	- 56	- 4	- 7	- 45	- 54	- 4	- 7	- 43
- 53	- 22	- 23	- 8	- 85	- 36	- 37	- 12	- 90	- 38	- 39	- 13
- 86	- 43	- 43	-	-134	- 67	- 67	-	-136	- 68	- 68	-
-175	- 68	- 71	-36	-275	-107	-111	- 57	-280	-110	-114	- 56
.
.
.
-440	-177	-182	-81	-725	-292	-301	-132	-760	-308	-317	-135

nahme Voraussetzungen der Steuervergünstigung nach § 7b EStG wegfallen.

Zu Nummer 4 (§ 7c)

Zu Absatz 1

Gegenstand der neuen Abschreibungsvergünstigung sind Wohnungen, die durch Baumaßnahmen an Gebäuden hergestellt werden. Für den Begriff der Wohnungen sind die bewertungsrechtlichen Abgrenzungsmerkmale maßgebend. Die erhöhten Absetzungen sollen in dem vorgesehenen fünfjährigen Begünstigungszeitraum bis zu jeweils 20 v. H. der in Absatz 3 bezeichneten Bemessungsgrundlage in Anspruch genommen werden können und an die Stelle der linearen oder degressiven AfA treten, die für das Gebäude oder den selbständig abschreibbaren Gebäudeteil insoweit maßgebend ist.

Zu Absatz 2

Begünstigt sollen Baumaßnahmen sein, die durch den Koalitionsbeschluß vom 3. Oktober 1989 ausgelöst werden. Voraussetzung ist deshalb, daß der Bauan-

trag für die Baumaßnahme nach dem 2. Oktober 1989 gestellt worden ist oder, soweit ein Bauantrag nicht erforderlich ist, daß mit der Baumaßnahme nach diesem Zeitpunkt begonnen worden ist. Mit der Befristung auf Baumaßnahmen, die vor dem 1. Januar 1993 fertiggestellt werden, soll erreicht werden, daß Mietwohnungen kurzfristig geschaffen werden.

Zu Absatz 3

Durch die Höchstbegrenzung auf 60 000 DM je Wohnung (Satz 1) und die Regelung über die AfA für den übersteigenden Betrag (Satz 2) soll die Förderung gezielt auf kleinere und damit in der Regel preisgünstige und schnell durchführbare Baumaßnahmen ausgerichtet werden.

Zu Absatz 4

Die erhöhten Absetzungen sollen nur in Anspruch genommen werden können, wenn die Wohnungen auf Dauer zur Vermietung bestimmt sind. Sie sind deshalb unzulässig, wenn die Wohnung im Jahr der Fertigstellung oder in einem der folgenden vier Jahre eigenen Wohnzwecken oder betrieblichen Zwecken

dient oder zur kurzfristigen Vermietung genutzt wird.

Zu Absatz 5

Absatz 5 regelt die AfA-Bemessung nach Ablauf des Begünstigungszeitraums entsprechend vergleichbarer Regelungen bei anderen erhöhten Absetzungen.

Zu Nummer 5 (§§ 7h bis 7k)

Zu § 7h

Die bisher in der Ermächtigungsvorschrift des § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe x EStG in Verbindung mit § 82g EStDV verankerte Steuervergünstigung für Aufwendungen zur Wiederherstellung von Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen hat sich als wirksames Mittel zur Erhaltung der gewachsenen Wohnviertel und der Altbausubstanz und damit auch zur Erhaltung von Wohnraum bewährt. Sie ist daher als Dauerregelung in das Einkommensteuergesetz übernommen worden.

Die in Absatz 1 aufgenommene Einbeziehung bestimmter Anschaffungskosten in die Steuervergünstigung soll sicherstellen, daß Baumaßnahmen, die durch gesellschafts- oder gemeinschaftsrechtlich miteinander verbundene Personen, die die Bausubstanz und die vorkonzipierte Sanierung in einem Paket erwerben, durchgeführt werden, in gleichem Umfang wie bisher begünstigt sind.

Die übrigen Änderungen gegenüber § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe x EStG in Verbindung mit § 82g EStDV sind redaktioneller Art und dienen der Klarstellung.

Zu § 7i

Die mit dem Gesetz zur Erhaltung und Modernisierung kulturhistorisch und städtebaulich wertvoller Gebäude vom 22. Dezember 1977 (BGBl. I S. 3107) eingeführte und in der Ermächtigungsgrundlage des § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe y EStG in Verbindung mit § 82i EStDV verankerte Steuervergünstigung für Aufwendungen zur Wiederherstellung von Baudenkmalen hat sich als wirksames Mittel für Denkmalschutz und Wohnraumerhaltung bewährt. Sie ist daher als unmittelbare Abschreibungsregelung in das Einkommensteuergesetz übernommen worden.

Absatz 1 enthält die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Dort wird verdeutlicht, daß nur Gebäude und Gebäudeteile begünstigt sind, die den öffentlich-rechtlichen Bindungen des Denkmalschutzrechtes der Länder unterliegen. Diese Klarstellung entspricht dem Ziel der Regelung, wegen der denkmalschutzrechtlichen Belastungen dem Eigentümer eine Steuerentlastung zu gewähren.

Die Beschränkung der Vergünstigung auf die durch öffentliche Zuschüsse nicht gedeckten Aufwendun-

gen trägt dem Umstand Rechnung, daß der Steuerpflichtige nur in dieser Höhe wirtschaftlich belastet ist.

Wegen der in Absatz 1 einbezogenen bestimmten Anschaffungskosten wird auf die Begründung zu § 7h EStG verwiesen.

In Absatz 1 Satz 1 wird gegenüber § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe y EStG in Verbindung mit § 82i EStDV klargestellt, daß die Steuervergünstigung nicht davon abhängt, daß die Baumaßnahmen sowohl unmittelbar die Substanz des Baudenkmals erhalten als auch zu dessen sinnvoller Nutzung erforderlich sein müssen.

Die übrigen Änderungen in Absatz 1 gegenüber § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe y EStG in Verbindung mit § 82i EStDV haben ebenfalls klarstellende Bedeutung.

Absatz 2 enthält die Bestimmungen über das Bescheinigungsverfahren. Sie machen die Wirkung der Bescheinigung als Grundlagenbescheid für die Finanzverwaltung deutlich und grenzen die Zuständigkeiten von Finanzamt und Bescheinigungsbehörde voneinander ab.

Zu § 7k

Zu Absatz 1

Die neue Abschreibungsvergünstigung sieht vor, daß für Wohnungen, die die in Absatz 2 bezeichneten Voraussetzungen erfüllen, Absetzungen in fallenden Staffelsätzen vorgenommen werden können. Voraussetzung hierfür ist, daß für die Wohnungen keine erhöhten Absetzungen oder Sonderabschreibungen in Anspruch genommen werden.

Im Fall der Anschaffung ist weiter erforderlich, daß der Hersteller für die veräußerte Wohnung keine anderen Abschreibungen als nach § 7 Abs. 4 EStG vorgenommen hat.

Zu Absatz 2

Absatz 2 legt die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der neuen Abschreibungsvergünstigung fest.

Nach Nummer 1 ist für Herstellungsfälle erforderlich, daß der Bauantrag nach dem 28. Februar 1989 gestellt worden ist. Erwerbsfälle sind begünstigt, wenn der Steuerpflichtige die Wohnung nach dem 28. Februar 1989 aufgrund eines nach diesem Zeitpunkt abgeschlossenen obligatorischen Vertrags bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft hat. Diese Voraussetzungen entsprechen denen für die Inanspruchnahme der degressiven AfA für vermietete Wohngebäude nach § 7 Abs. 5 Satz 2 EStG, die durch das Steuerreformänderungsgesetz 1990 vom 30. Juni 1989 eingeführt worden ist.

Mit der in Nummer 2 vorgesehenen Befristung auf Wohnungen, die vor dem 1. Januar 1993 fertiggestellt werden, soll erreicht werden, daß Wohnungen kurzfristig geschaffen werden.

Die neue Abschreibungsvergünstigung soll eine Alternative zur Direktförderung des sozialen Wohnungsbaus darstellen. In Nummer 3 wird daher als weitere Voraussetzung bestimmt, daß für die Wohnungen keine Mittel aus öffentlichen Haushalten mittelbar oder unmittelbar gewährt werden dürfen.

Es sollen nur Wohnungen begünstigt sein, die der Steuerpflichtige mindestens zehn Jahre lang an Personen mit geringem Einkommen vermietet. Nach Nummer 4 dürfen die Wohnungen daher während dieser Zeit nur Mietern überlassen werden, die vor der Vermietung einen Wohnberechtigungsschein nach § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes vorlegen. Um sicherzustellen, daß die Wohnungen nur Mietern überlassen werden, die einen der Wohnungsgröße entsprechenden Wohnraumbedarf haben, ist weiter erforderlich, daß die Größe der Wohnung die in dem Wohnberechtigungsschein angegebene Größe nicht übersteigt. Diese Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der neuen Abschreibungsvergünstigung entsprechen somit denen, die an die Direktförderung im sozialen Wohnungsbau gestellt werden.

Bei der Mietpreisgestaltung sollen die Höchstmieten eingehalten werden, die in den jeweiligen Ländern im sozialen Wohnungsbau üblicherweise gelten. Diese Höchstmieten sollen nach Nummer 5 von den für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden in Anlehnung an die Beträge nach § 72 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes durch Rechtsverordnung festgesetzt werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß der Steuerpflichtige zu Beginn einer Vermietung nur die Miete erhält, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus von den Ländern als Bewilligungsmiete bestimmt wird, und daß diese Miete nur entsprechend der durchschnittlichen Erhöhung der Mieten im sozialen Wohnungsbau angepaßt werden darf.

Werden die Vermietungsvoraussetzungen der Nummern 4 und 5 nicht mindestens zehn Jahre lang erfüllt, entfallen die Abschreibungsvergünstigungen rückwirkend (§ 175 AO).

Zu Nummer 6 (§ 9)

Durch den Hinweis auf § 6 Abs. 2 Sätze 1 bis 3 EStG in Absatz 1 Nr. 7 wird klargestellt, daß bei Anschaffung oder Herstellung von Wirtschaftsgütern, deren Anschaffungs- oder Herstellungskosten 800 DM nicht übersteigen, die Aufwendungen bei allen Überschufeinkünften sofort als Werbungskosten abgezogen werden können. Im wesentlichen wird damit die Verwaltungsregelung in Abschnitt 84 a EStR 1987 auf eine gesetzliche Grundlage gestellt.

Im übrigen ist die Änderung redaktioneller Art.

Zu Nummer 7 (§ 10f)

Mit Absatz 1 wird die bisher auf vor dem 1. Januar 1992 fertiggestellte Baumaßnahmen begrenzte Abzugsmöglichkeit für Aufwendungen an eigengenutzten Baudenkmalen und Gebäuden in Sanierungsge-

bieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 52 Abs. 21 Satz 6 in Verbindung mit § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe x EStG und § 82 g EStDV sowie Buchstabe y und § 82 i EStDV an die neu eingefügten §§ 7 h und 7 i EStG angepaßt und als Dauerregelung ausgestaltet. Die Regelung trägt den besonderen Belastungen sowohl von Eigentümern zu eigenen Wohnzwecken genutzter Baudenkmale durch die öffentlich-rechtlichen Bindungen nach dem Denkmalschutzrecht der Länder als auch von Eigentümern zu eigenen Wohnzwecken genutzter Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen durch kommunale Satzungen Rechnung. Absatz 1 übernimmt die Voraussetzungen der neu eingefügten §§ 7 h und 7 i EStG und enthält weitere Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung. Nach Satz 2 ist die Inanspruchnahme von Abzugsbeträgen nach § 10 e EStG gleichzeitig mit Abzugsbeträgen nach § 10 f EStG für dieselben Aufwendungen in dem jeweiligen Kalenderjahr ausgeschlossen. Satz 4 verdeutlicht, daß die unentgeltliche Überlassung z. B. eines Zimmers in der ansonsten vom Steuerpflichtigen bewohnten Wohnung an einen Angehörigen zu Wohnzwecken nicht zu einer Kürzung des Abzugsbetrages führt.

Durch Absatz 2 wird für Eigentümer eigengenutzter Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen die Möglichkeit eröffnet, Erhaltungsaufwand bei Vorliegen der Voraussetzungen der neu eingeführten §§ 11 a und 11 b EStG auf zehn Jahre verteilt wie Sonderausgaben abzuziehen.

Absatz 3 beschränkt die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung auf ein zu eigenen Wohnzwecken genutztes Objekt. Die Regelung lehnt sich an die Regelung des § 10 e EStG an.

Absatz 4 bestimmt die Anrechnung von Anteilen an einem Objekt auf die Objektbegrenzung nach Absatz 3. Die Vorschrift entspricht weitgehend den Bestimmungen in § 10 e Abs. 5 EStG. Satz 2 regelt jedoch abweichend von § 10 e Abs. 5 EStG, daß der Hinzuerwerb eines Anteils an demselben Objekt für die Objektbegrenzung unbeachtlich ist.

Zu Nummer 8 (§§ 11 a und 11 b)

Zu § 11 a

Die Regelung enthält die bisher in der Ermächtigungsvorschrift des § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe r Doppelbuchstabe bb EStG in Verbindung mit § 82 h EStDV zugelassene Verteilung von Erhaltungsaufwand für Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen als Betriebsausgaben oder Werbungskosten.

Zu § 11 b

Die Regelung enthält die bisher in der Ermächtigungsvorschrift des § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe r Doppelbuchstabe cc EStG in Verbindung mit § 82 k

ESTdV zugelassene Verteilung von Erhaltungsaufwand für Baudenkmale als Betriebsausgaben oder Werbungskosten.

Zu Nummer 9 (§ 51)

Zu Buchstabe a (Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe r Doppelbuchstaben bb und cc)

Da die neu eingefügten §§ 11 a und 11 b EStG anzuwenden sind, wenn die Maßnahmen nach dem 31. Dezember 1989 fertiggestellt worden sind, werden die Ermächtigungsvorschriften des § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe r Doppelbuchstaben bb und cc EStG entsprechend befristet.

Zu Buchstabe b (Absatz 1 Nr. 2 Buchstabe y)

Da der neu eingefügte § 7i EStG anzuwenden ist, wenn die Baumaßnahmen nach dem 31. Dezember 1991 fertiggestellt worden sind, wird die Ermächtigungsvorschrift des § 51 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe y EStG entsprechend befristet.

Zu Nummer 10 (§ 52)

Zu Buchstaben a bis e

§ 52 enthält die erforderlichen Anwendungsbestimmungen.

Zu Buchstabe f

Die Ergänzung des Absatzes 15 ermöglicht die Anwendung der Nutzungswertbesteuerung für selbstgenutzte Wohnungen in denkmalgeschützten Betriebsgebäuden und ihre steuerfreie Entnahme über das Jahr 1998 hinaus.

Zu Artikel 2 (Berlinförderungsgesetz)

Zu Nummern 1 und 3 (§§ 14 b und 31)

Anpassung an die Ausdehnung der erhöhten Absetzungen bei Baudenkmalen sowie Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen (§§ 7 h und 7 i EStG) auf bestimmte Anschaffungskosten.

Zu Nummer 2 (§§ 14 c und 14 d)

Nach Auffassung des Landes Berlin soll der durch die neuen §§ 7 c und 7 k EStG geminderte Präferenzvorsprung durch die §§ 14 c und 14 d BerlinFG gewährt

werden. Berlin begründet die vorgeschlagenen Gesetzesänderungen wie folgt:

Zu § 14 c

§ 7 c EStG gilt für die gemäß dieser Vorschrift begünstigten Baumaßnahmen auch in Berlin (West). Soweit es sich dabei um Baumaßnahmen handelt, bei denen die Voraussetzungen des § 14 a Abs. 1 und 2 BerlinFG vorliegen, können für die 60 000 DM übersteigenden Herstellungskosten die erhöhten Absetzungen nach § 14 a Abs. 1 BerlinFG in der gegenwärtigen Höhe beansprucht werden (Nummer 1). Soweit die Voraussetzungen des § 14 a Abs. 4 und 5 BerlinFG gegeben sind, können für die 60 000 DM übersteigenden Herstellungskosten im Jahr der Herstellung und in den beiden folgenden Jahren erhöhte Absetzungen bis zur Höhe von insgesamt 60 v. H. vorgenommen werden (Nummer 2). Die Vorschrift des § 14 a Abs. 8 BerlinFG ist auch für einzelne Eigentumswohnungen anzuwenden, wenn im übrigen die Voraussetzungen des § 7 c EStG erfüllt sind (Nummer 3). Die Umwandlung von bisher gewerblich oder landwirtschaftlich genutzten Räumen soll nicht besonders gefördert werden, weil sie in Berlin ebenfalls knapp sind (Nummer 4).

Zu § 14 d

Nach Absatz 1 können für die in § 7 k EStG bezeichneten Wohnungsbauten anstelle der in § 14 a BerlinFG bezeichneten erhöhten Absetzungen (zwei Jahre à 14 v. H. und zehn Jahre à 4 v. H. der Anschaffungs- oder Herstellungskosten) im Jahr der Fertigstellung oder Anschaffung und dem darauffolgenden Jahr jeweils bis zu 20 v. H., ferner in den darauffolgenden zehn Jahren jeweils bis zu 5,5 v. H. der Herstellungs- oder Anschaffungskosten abgesetzt werden (Nummer 1). Der Abschreibungssatz des § 14 a Abs. 4 BerlinFG wird von 50 v. H. auf 75 v. H. erhöht, die in maximal fünf Jahren in Anspruch genommen werden können (Nummer 3). Im Hinblick auf die besondere Wohnungsnotlage in Berlin (West) sollen die erhöhten Abschreibungssätze für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau auch dann gelten, wenn eine öffentliche Förderung nach § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes gewährt wird (Nummer 2).

Absatz 2 regelt die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen nach Absatz 1 in Anschaffungsfällen und die Restwertabschreibungen entsprechend den Vorschriften des § 14 a BerlinFG.

Absatz 3 übernimmt die Regelungen für Teilerstellungskosten und Anzahlungen auf Anschaffungskosten, die in § 14 a Abs. 6 BerlinFG getroffen sind.

In Absatz 4 werden die Vorschriften des § 14 a BerlinFG für Garagen, die zu den begünstigten Wohnungen gehören, übernommen.

Zu Artikel 3 (Berlin-Klausel)

Dieser Artikel enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Dieser Artikel regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

