

Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus geplant

Das Bundeskabinett hat am 03.02.2016 den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Einführung einer steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus gebilligt, der nun ins Gesetzgebungsverfahren eingebracht wird. Mit der Einführung einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung soll die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment in ausgewiesenen Fördergebieten steuerlich gefördert werden.

Der Gesetzentwurf sieht die Einführung einer zeitlich befristeten, degressiv ausgestalteten Sonderabschreibung für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohngebäude in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt vor. Der Fokus der Maßnahme liegt auf der Errichtung neuer Mietwohnungen, die auch für mittlere und untere Einkommensgruppen bezahlbar sind. Wohnungen mit hohem Standard bedürfen keiner steuerlichen Förderung und werden vollständig von der Maßnahme ausgeschlossen.

Nach dem geplanten §-7b-EStG-Entwurf können begünstigte Investitionen im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in dem darauffolgenden Jahr bis zu jeweils 10 % und im darauffolgenden dritten Jahr bis zu 9 % der Bemessungsgrundlage als Sonderabschreibung neben den regulären Absetzungen für Abnutzung (§ 7 Abs. 4 EStG) in Anspruch genommen werden. Somit können innerhalb des Begünstigungszeitraums insgesamt bis zu 35 % der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuerlich berücksichtigt werden.

Als begünstigte Investitionen kommen in Betracht:

- die Anschaffung neuer Gebäude,
- die Anschaffung neuer Eigentumswohnungen,
- die Anschaffung bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung (in diesem Fall kann die Sonderabschreibung nur vom Anschaffenden in Anspruch genommen werden) sowie
- die Herstellung neuer Gebäude.

Die Begünstigung wird nur gewährt, soweit die Gebäude mindestens 10 Jahre nach der Anschaffung oder der Herstellung der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen.

Die Förderung der Investitionen ist auf ein ausgewiesenes Fördergebiet beschränkt, das an die Mietstufen des Wohngelds anknüpft (Anlage zu § 1 Abs. 3 der Wohngeldverordnung). Gemeinden mit Mietstufen IV bis VI, deren Mietenniveau um mindestens 5 % oberhalb des Bundesdurchschnitts liegt, sollen zum Fördergebiet gehören.

Zusätzlich werden auch Gebiete mit Mietpreisbremse (aufgrund des § 556d BGB) und Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze (aufgrund des § 558 Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB) in das förderfähige Gebiet einbezogen. Den insoweit sachnäheren Ländern soll es obliegen, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Die Voraussetzungen müssen zum Zeitpunkt des Investitionsbeginns – also zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung (Bauantragstellung)/der Bauanzeige bereits vorliegen.

Für die Förderung wird zudem die Einhaltung einer Baukostenobergrenze von 3.000 € je Quadratmeter Wohnfläche vorausgesetzt, von der maximal 2.000 € je Quadratmeter Wohnfläche gefördert werden.

Damit insbesondere private Investoren angeregt werden, möglichst zeitnah in entsprechenden Wohnraum zu investieren, wird die Förderung zeitlich auf Baumaßnahmen begrenzt, mit denen in den Jahren 2016 bis 2018 begonnen wird. Maßgebend ist der Bauantrag oder die Bauanzeige. Die Sonderabschreibung wird letztmalig im Jahr 2022 möglich sein.

Praxis-Tipp:

Die erstmalige Befassung durch den Bundesrat soll im März erfolgen; das Gesetzgebungsverfahren soll wohl noch vor dem Sommer abgeschlossen werden. Das Gesetz kann aber erst vorbehaltlich einer beihilferechtlichen Genehmigung durch die EU-Kommission in Kraft treten.

Einbringung auf Kapitalkonto II: Einlage oder entgeltliches Geschäft?

Überträgt der Kommanditist einer KG dieser ein Wirtschaftsgut, dessen Gegenwert allein seinem Kapitalkonto II gutgeschrieben wird, liegt keine Einbringung gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten, sondern eine Einlage vor, wenn sich nach den Regelungen im Gesellschaftsvertrag der KG die maßgeblichen Gesellschaftsrechte nach dem aus dem Kapitalkonto I folgenden festen Kapitalanteil richten (gegen BMF-Schreiben v. 11.07.2011 – IV C 6 – S 2178/09/100001, BStBl I 2011, 713, unter I.2.).

*BFH, Urt. v. 29.07.2015 – IV R 15/14

Im Urteilsfall baute ein Landwirt einen Bodenschatz auf einem eigenen Grundstück durch eine eigens dafür gegründete Personengesellschaft ab. Er übertrug das Grundstück aus seinem landwirtschaftlichen Betrieb auf die Gesellschaft, eine GmbH & Co. KG, und erhielt dafür eine Gutschrift auf dem Kapitalkonto II.

Welchen Anteil der Gesellschafter am Vermögen der Gesellschaft hatte und welche Gewinnbezugs- und Stimmrechte ihm zustanden, ergab sich allein aus dem Kapitalkonto I. Daraus folgerte der BFH in seinem Urteil, dass der Gesellschafter keine Gegenleistung für die Einbringung des Grundstücks erhalten habe, auch nicht in Gestalt von Gesellschaftsrechten.

Die Gesellschaft war der Meinung, auch das Kapitalkonto II weise Gesellschaftsrechte aus, so dass sie das Grundstück und den Bodenschatz entgeltlich erworben habe und auf die Anschaffungskosten des Bodenschatzes bei dessen Abbau Abschreibungen vornehmen könne. Das Finanzamt teilte zwar die Auffassung, dass ein entgeltlicher Erwerb stattgefunden habe, lehnte aber die Abschreibung aus anderen Gründen ab.

Im Ergebnis bestätigte der BFH das Finanzamt, stützte die Versagung der Abschreibung aber auf das Fehlen von Anschaffungskosten. Einbringungen in Personengesellschaften gegen Buchung auf einem Gesellschafterkonto sind danach nur dann entgeltliche Vorgänge, wenn ein Kapitalkonto angesprochen wird, das Maßstab für die Anteile des Gesellschafters am Vermögen, am Gewinn oder an den Stimmrechten ist (in der Regel Kapitalkonto I) oder das Forderungen oder Verbindlichkeiten zwischen Gesellschafter und Gesellschaft ausweist. Bringt der Gesellschafter einer Personengesellschaft ein Wirtschaftsgut gegen Gutschrift eines Betrags ausschließlich auf dem sog. Kapitalkonto II in die Gesellschaft ein, ist dieser Vorgang als Einlage und nicht als entgeltliches Geschäft zu behandeln.

Praxis-Tipp:

Damit hat der BFH eine schon lange streitige Frage geklärt und dabei ausdrücklich der Verwaltungsauffassung im BMF-Schreiben vom 11.07.2011 (BStBl I 2011, 713, unter I.2.) widersprochen.

Ihre Steuerberater

Steuertermine März 2016

- 10.03. Lohn- und Kirchensteuer der Arbeitnehmer für Monatszahler
- 10.03. Umsatzsteuer für Monatszahler
- 10.03. Einkommensteuer; Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag
- 10.03. Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag

