

**Große Anfrage**

**der Fraktion der CDU**

**und**

**Antwort**

**der Landesregierung**

**Mietrechtliche und steuerrechtliche Rahmenbedingungen  
von Wohnbauinvestitionen und deren Änderungen durch  
die rot-grüne Bundesregierung**

Große Anfrage

Wir fragen die Landesregierung:

*I. Änderungen des Mietrechts*

1. Erfordert der Wohnungsmarkt eine materielle Änderung des Mietrechts im jetzigen Zeitpunkt?
2. Wie steht die Landesregierung zu der Absicht der Bundesregierung, im neuen Mietrecht ein Eintritts- und Fortsetzungsrecht für auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften zu schaffen?
3. Wie beurteilt die Landesregierung die Bestrebungen im Mietrecht, ein asymmetrisches Kündigungsrecht mit einer für die Mieter verkürzten Frist von drei Monaten einzuführen, während es für die Vermieter bei der längeren, bis zu 12 Monaten betragenden Kündigungsfrist verbleibt?
4. Wie ist die Meinung der Landesregierung zur prozessualen Aufwertung von Mietspiegeln mit der Einführung eines so genannten qualifizierten Mietspiegels nach wissenschaftlichen Methoden?
5. Hält die Landesregierung die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass von Zweckentfremdungsverordnungen der Bundesregierung auf Grund der Marktlage noch für gerechtfertigt?
6. Plant die Landesregierung eine Verlängerung dieser Regelung nach ihrem Auslaufen?

7. Wie steht die Landesregierung zur Absicht der Bundesregierung, die Kapplungsgrenze bei Mieterhöhungen von 30 % auf 20 % zu reduzieren?
8. Hält die Landesregierung es für erforderlich, dass ein zahlungssäumiger Mieter eine Verlängerung der Schonfrist im Falle eines Räumungsverfahrens von einem weiteren Monat erhalten soll, wie dies der Entwurf der Bundesregierung vorsieht?

## *II. Steuerliche Behandlung von Wohnbauinvestitionen*

1. Welche Folgen hat der „Fallenstellerparagraph“ (§ 2 EStG) für den Mietwohnungsbau, Anlageberater, Bauträger und Verkäufer von „Steuersparimmobilien“?
2. Welche Rolle spielt nach Vorstellungen der Landesregierung das Wohneigentum als Bestandteil der privaten Altersvorsorge ?
3. Welche Maßnahmen müssten nach Vorstellung der Landesregierung auf Bundesebene getroffen werden, um die Attraktivität des Wohneigentums als Bestandteil der privaten Altersvorsorge zu stärken?
4. Welche Veränderungen der steuerlichen Behandlung von Wohnrauminvestitionen haben sich durch die Entscheidung der rot-grünen Bundesregierung für die Steuerjahre 1999 und 2000 ergeben? Wie bewertet die Landesregierung die Veränderungen?
5. Welche Veränderungen im Steuerrecht für Wohnbauinvestitionen sind für die Folgejahre zu erwarten und wie werden diese von der Landesregierung bewertet?
6. Fondsanlagen und Aktieninvestitionen haben sich zu einer Anlagekonkurrenz zur Wohnbauinvestition entwickelt. Wie beurteilt die Landesregierung die steuerliche Behandlung von Wohnbauinvestitionen im Vergleich zu den Kapitalmarktanlagen?

19. 07. 2000

Oettinger  
und Fraktion

## **Begründung**

Neben der staatlichen Förderung kommt der Gestaltung der Rahmenbedingungen für die Investitionen die größte wohnungspolitische Bedeutung zu. Die durch die rot-grüne Bundesregierung bislang beschlossenen Änderungen im Steuerrecht haben die Investitionsbedingungen für den Wohnungsbau bereits real verschlechtert. So bezeichnen Bauherren die Verlängerung der Frist für steuerfreie Weiterveräußerung bei Wohneigentum von 2 auf 10 Jahre als destabilisierendes Signal durch die Bundesregierung. Die Situation wird noch verschärft durch die Kapitalkonkurrenz im Anlagebereich und durch die Renditeaussichten am Aktienmarkt. Dabei gewinnt die attraktive Gestaltung der Wohnbauinvestition gerade in Hinblick auf die private Alterssicherung zunehmend an Bedeutung. Die Gestaltung der Rahmenbedingungen im Mietrecht durch die Vorhaben der rot-grünen Bundesregierung drohen in ihrer Substanz das lange erkämpfte Marktgleichgewicht im Wohnungsbausektor zusätzlich zu stören.

## Antwort

Mit Schreiben vom 28. September 2000 Nr. 6–2716/36 beantwortet das Wirtschaftsministerium im Namen der Landesregierung die Große Anfrage wie folgt:

*Zu I. Änderungen des Mietrechts**Zu Punkt I 1.:*

*Erfordert der Wohnungsmarkt eine materielle Änderung des Mietrechts im jetzigen Zeitpunkt?*

Das Wohnraummietrecht ist für einen Großteil der Bevölkerung von erheblicher Bedeutung. Das derzeitige Mietrecht ist jedoch schwer verständlich und sowohl durch die Aufteilung auf mehrere Gesetze als auch durch die umfangreiche Rechtsprechung unübersichtlich geworden. Es wird daher seit langem eine Neuordnung und Vereinfachung des Mietrechts gefordert. Dieser Ansatz im Entwurf eines Mietrechtsreformgesetzes der Bundesregierung ist zu unterstützen.

Die im Entwurf außerdem enthaltenen materiellrechtlichen Änderungen machen deutlich, dass die Bundesregierung im Rahmen der Novellierung des Mietrechts auch beabsichtigt, einseitig die Mieterinteressen zu stärken. Die weitgehend entspannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt lässt es jedoch derzeit nicht erforderlich erscheinen, den Mieterschutz über den bereits vorhandenen Umfang auszubauen. Die stärkere Berücksichtigung von Mieterinteressen beschränkt den Vermieter zusätzlich in seinen Eigentümerbefugnissen und lässt im Ergebnis eine weitere Reduzierung von Investitionen sowohl im Neubau als auch im Bestand befürchten. Nach einer Reihe von für den Wohnungsbau nachteiligen Maßnahmen im Bereich des Steuerrechts wäre im Bereich des Mietrechts ein Signal an die Investoren notwendig, dass deren berechnete Interessen im Gesetz Berücksichtigung finden, damit die Bereitschaft, in den Wohnungsbau zu investieren, wieder gefördert wird.

*Zu Punkt I 2.:*

*Wie steht die Landesregierung zu der Absicht der Bundesregierung, im neuen Mietrecht ein Eintritt- und Fortsetzungsrecht für auf Dauer angelegte Lebensgemeinschaften zu schaffen?*

Nach dem derzeit geltenden § 569 a BGB können nach dem Tod des Mieters sein Ehepartner oder seine Familienangehörigen in das Mietverhältnis eintreten, sofern sie nicht ohnehin Mitmieter sind. In diesem Fall setzt sich das Mietverhältnis gemäß § 569 b BGB mit den überlebenden Mitmieter fort. Der Bundesgerichtshof hat das Eintrittsrecht des überlebenden Ehegatten, der nicht Mitmieter ist, im Wege der Analogie auf nicht eheliche (heterosexuelle) Lebenspartner erstreckt (BGH NJW 1993, 999).

Nach § 563 BGB des Entwurfs eines Mietrechtsreformgesetzes der Bundesregierung soll das Eintrittsrecht darüber hinaus auf alle Personen erstreckt werden, „die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen“. Mit dieser Erweiterung des Eintrittsrechts wird dem Umstand Rechnung getragen, dass auch bei solchen in der Gesellschaft zunehmenden Lebensformen parallele Problemsituationen bestehen. Die Landesregierung hält aus diesem Grund eine solche Erweiterung des Eintrittsrechts für konsequent.

Zu Punkt I 3.:

*Wie beurteilt die Landesregierung die Bestrebungen im Mietrecht, ein asymmetrisches Kündigungsrecht mit einer für die Mieter verkürzten Frist von drei Monaten einzuführen, während es für die Vermieter bei der längeren, bis zu zwölf Monaten betragenden Kündigungsfrist verbleibt?*

Nach dem geltenden § 565 Abs. 2 BGB beträgt die Kündigungsfrist bei Wohnraummietverhältnissen drei Monate (wobei die Kündigung bis zum dritten Werktag des ersten Monats der Frist zugehen kann). Die Frist gilt für Mieter und Vermieter gleichermaßen. Sie verlängert sich je nach Dauer des Mietverhältnisses auf bis zu ein Jahr. Auch diese Fristverlängerung erfolgt für Mieter und für Vermieter symmetrisch.

Nach dem Entwurf der Bundesregierung (§ 573 c BGB-E) ist hinsichtlich der dreimonatigen Grundkündigungsfrist und der ersten Verlängerung dieser Frist nach fünfjähriger Dauer des Mietverhältnisses auf sechs Monate keine Änderung gegenüber dem geltenden Recht vorgesehen. Das heißt, diese Fristen gelten für Mieter und Vermieter gleichermaßen. Nach acht- und zehnjähriger Mietdauer soll sich die Frist einseitig für den Vermieter um jeweils drei Monate verlängern.

Nach Äußerungen der Bundesjustizministerin sowie nach einem Gesetzentwurf der Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen war zu befürchten, dass der Regierungsentwurf streng asymmetrische Kündigungsfristen, also solche, bei denen es für den Mieter immer bei einer dreimonatigen Frist bleibt, während sich die Fristen für den Vermieter auf bis zu ein Jahr verlängern, einführen würde.

Wenn somit auch diese besonders weit reichende Variante nun offenbar nicht mehr weiterverfolgt wird, kann dies jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch die jetzt vorgelegte abgeschwächte Asymmetrie den Vermietern nicht zumutbar ist. Die Unterschiede in der Interessenlage zwischen Mietern und Vermietern sind nicht so gravierend, dass sie unterschiedliche Kündigungsfristen rechtfertigen würden. Den Interessen beider Seiten würde es gerecht, wenn die dreimonatige Grundkündigungsfrist, wie auch im Entwurf vorgesehen, nach fünf Jahren symmetrisch auf sechs Monate steigt und es damit, anders als im Regierungsentwurf, für beide Vertragsparteien sein Bewenden hat. Eine sechsmonatige Kündigungsfrist genügt beim heutigen ausgebauten Mieterschutz den berechtigten Interessen der Mieter und wird den Anforderungen, die eine mobile Gesellschaft an das Mietrecht stellt, gerecht.

Zu Punkt I 4.:

*Wie ist die Meinung der Landesregierung zur prozessualen Aufwertung von Mietspiegeln mit der Einführung eines so genannten qualifizierten Mietspiegels nach wissenschaftlichen Methoden?*

Der Entwurf der Bundesregierung führt neben den bisherigen Mietspiegeln nach § 2 MHG so genannte qualifizierte Mietspiegel ein. Dies sind nach der Legaldefinition des § 558 d BGB-E Mietspiegel, die nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde und von den Interessenvertretern der Mieter und Vermieter anerkannt worden sind.

Die Konsequenz aus dem Vorliegen eines solchen qualifizierten Mietspiegels liegt nach dem Entwurf darin, dass der Vermieter bei Begründung eines Mieterhöhungsverlangens zwar in der Wahl der Begründungsmittel frei ist, also insbesondere auch auf ein Sachverständigengutachten oder drei Vergleichswohnungen verweisen kann, er aber in jedem Falle auch den Betrag der orts-

üblichen Vergleichsmiete aus dem qualifizierten Mietspiegel benennen muss (§ 558 a BGB-E). Außerdem spricht gemäß § 558 d BGB-E eine gesetzliche Vermutung dafür, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Bedenken gegen diese neuen Instrumentarien können deshalb erhoben werden, weil auch ein nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellter Mietspiegel letztlich nicht davor gefeit ist, inhaltlich falsch zu sein; dies spricht dagegen, ihm gegenüber anderen Begründungsmitteln ein größeres Gewicht einzuräumen. Außerdem berücksichtigt ein Mietspiegel auf Grund seiner pauschalen Betrachtungsweise häufig mietwertsteigernde Besonderheiten einzelner Wohnungen nicht.

Auf der anderen Seite ist der Mietspiegel ein besonders transparentes Begründungsmittel für Mieterhöhungen. Mieter und Vermieter können die Zulässigkeit einer bestimmten Mieterhöhung vergleichsweise einfach aus ihm ermitteln. Auch für die Gerichte ist die Ermittlung der Werte des Mietspiegels verhältnismäßig einfach und hilft Aufwand zu vermeiden. In der jetzt vorgelegten Fassung des Regierungsentwurfs, wonach ein qualifizierter Mietspiegel nur zu Stande kommt, wenn auch die Interessenverbände der Vermieter ihm zustimmen, erscheint die Gefahr inhaltlich falscher Mietspiegel deutlich verringert. Das Erfordernis, dass die Werte zwischen Mieter- und Vermieterverbänden ausgehandelt werden, bietet eine erhebliche Richtigkeitsgewähr. In Anbetracht dessen erscheint es vertretbar, solche Mietspiegel auch mit einer gesetzlichen Richtigkeitsvermutung auszustatten.

Falls der Vermieter den Wert des Mietspiegels dennoch für unzutreffend hält, ist es ihm immer noch möglich, mit Hilfe eines Sachverständigengutachtens den Gegenbeweis zu führen.

Nicht erforderlich ist allerdings eine Verpflichtung des Vermieters, von sich aus auf abweichende Mietspiegelwerte hinzuweisen, wenn er sich eines anderen Begründungsmittels als des Mietspiegels bedient. Es ist nicht die Aufgabe des Vermieters, sich zum Interessenwahrer des Mieters zu machen. Vielmehr muss es Aufgabe des Mieters bleiben, sich zu entscheiden, ob er einen Mietspiegel zu Vergleichszwecken heranziehen will.

*Zu Punkt I 5.:*

*Hält die Landesregierung die Ermächtigungsgrundlage für den Erlass von Zweckentfremdungsverordnungen der Bundesregierung auf Grund der Marktlage noch für gerechtfertigt?*

Die bundesgesetzliche Ermächtigungsgrundlage eröffnet den Bundesländern die Möglichkeit, für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, zu bestimmen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Die Landesregierung kann daher, sofern sie eine solche besondere Gefährdung feststellt, von der Ermächtigungsgrundlage Gebrauch machen. Um auf Änderungen auf dem Wohnungsmarkt flexibel reagieren zu können, ist eine entsprechende Ermächtigungsgrundlage sinnvoll. Die Ermächtigungsgrundlage hat daher auch in Zeiten eines weitgehend entspannten Wohnungsmarkts seine Berechtigung. In Zeiten eines entspannten Wohnungsmarkts haben die Länder jedoch nicht oder nur zurückhaltend von der Ermächtigung Gebrauch zu machen. So hat die Landesregierung beschlossen, auf Grund der derzeitigen weitgehend entspannten Situation auf den Wohnungsmärkten das Zweckentfremdungsverbot für die Großstädte Heilbronn, Pforzheim, Mannheim, Reutlingen, Stuttgart und Ulm aufzuheben. Es

gilt damit noch in den Städten Freiburg, Heidelberg, Karlsruhe, Konstanz und Tübingen. In diesen Städten ist es weiterhin ein wichtiges wohnungspolitisches Instrument.

*Zu Punkt I 6.:*

*Wie steht die Landesregierung zur Absicht der Bundesregierung, die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 30 % auf 20 % zu reduzieren?*

Die Absenkung der Kappungsgrenze von 30 % auf 20 % bezogen auf drei Jahre ist abzulehnen. Sie stellt zu einseitig auf die Sicht des Mieters ab. Aus Sicht des Vermieters stellt es eine kaum nachvollziehbare Härte dar, dass er, nur weil er bisher preiswert vermietet hat, auch für die Zukunft daran gehindert sein soll, eine marktgerechte Miete zu verlangen.

Bereits durch die Begrenzung von Mieterhöhungen bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete, ist sichergestellt, dass sich Mieten maximal bis zum Marktpreis erhöhen. Von der Kappungsgrenze profitieren somit nur Mieter, die bislang in den Genuss einer besonders preisgünstigen Wohnung gekommen sind. Der Schutz, den diese Mieter durch die bisherige Kappungsgrenze von 30 % vor all zu starken Mieterhöhungen genießen, ist ausreichend.

Die Absenkung der Kappungsgrenze ist ein falsches Signal, das zu einer weiteren Verschlechterung des Investitionsklimas im Mietwohnungsbau führt. Der Nutzen für einen beschränkten Mieterkreis, dessen Schutzbedürftigkeit nicht allzu ausgeprägt ist, da ihm maximal die Zahlung des angemessenen Mietpreises abverlangt wird, steht in keinem Verhältnis zu diesem Schaden.

*Zu Punkt I 7.:*

*Hält die Landesregierung es für erforderlich, dass ein zahlungssäumiger Mieter eine Verlängerung der Schonfrist im Falle eines Räumungsverfahrens von einem weiteren Monat erhalten soll, wie dies der Entwurf der Bundesregierung vorsieht?*

Für die in § 569 Abs. 3 BGB-E vorgesehene Verlängerung der Schonfrist besteht keine Veranlassung. Die bisherige einmonatige Frist des § 554 Abs. 2 Nr. 2 BGB führte in der Praxis bisher nicht zu Unzuträglichkeiten. Für Mieter, die sich um ihre Angelegenheiten kümmern, ist diese Frist ausreichend. Ein Mieter, der durch sein gravierend vertragsuntreues Verhalten bereits Anlass zu Klage gegeben hat, ist durch die bisherige einmonatige Schonfrist bereits ausreichend begünstigt. Es lässt sich nicht rechtfertigen, dem Vermieter das Risiko aufzuerlegen, auf Grund von Umständen, auf die er keinen Einfluss hat, möglicherweise eine weitere Monatsmiete zu verlieren.

*Zu II. Steuerliche Behandlung von Wohnbauinvestitionen*

*Zu Punkt II 1.:*

*Welche Folgen hat der „Fallenstellerparagraf“ (§ 2 EStG) für den Mietwohnungsbau, Anlageberater, Bauträger und Verkäufer von „Steuersparimmobilien“?*

Mit dem Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 vom 24. März 1999 (BGBl. I S. 409) wurden mit Wirkung ab dem 1. Januar 1999 in

- § 2 Abs. 3 EStG die Sätze 2 bis 8 neu gefasst und
- § 2b EStG neu in das Einkommensteuergesetz eingefügt.

## a) § 2 Abs. 3 Sätze 2–8 EStG (Mindestbesteuerung)

Auch nach der Neuregelung soll ein Verlustausgleich (Verlustverrechnung) innerhalb einer Einkunftsart (z.B. Vermietung und Verpachtung) zwischen verschiedenen Einkunftsquellen (Objekten) weiterhin unbeschränkt möglich sein. Eine Verlustverrechnung zwischen verschiedenen Einkunftsarten ist jedoch auf insgesamt 100.000 DM zuzüglich der Hälfte der verbleibenden Summe der positiven Einkünfte beschränkt. Bei Ehegatten, die nach den §§ 26, 26b EStG zusammenveranlagt werden, werden diese Verlustverrechnungsgrenzen verdoppelt, unabhängig davon, welcher Ehegatte die negativen Einkünfte erzielt hat. Die verbleibenden nicht ausgeglichenen Einkünfte gehen in den Verlustabzug nach § 10d EStG (Verlustrücktrag/Verlustvortrag). In dem Verlustrücktrags- bzw. Verlustvortragsjahr sind die oben beschriebenen Verlustausgleichs- bzw. Verlustverrechnungsmöglichkeiten erneut zu prüfen. Ziel dieser Neuregelung war die Vermeidung einer Steuer von 0 DM, die bei hohen Einkünften durch eine Verrechnung mit Beteiligungen an verlustbringenden Investitionsmaßnahmen geschaffen werden konnte.

Unmittelbare Auswirkung hat die Neufassung des § 2 Abs. 3 EStG für den Investor. Er muss prüfen, ob bei Verlusten aus der Anschaffung oder dem Erwerb eines Mietgebäudes oder einer Mietwohnung von mehr als 100.000 DM seine persönliche Einkommenssituation eine Verlustverrechnung mit anderen positiven Einkünften aus Vermietung und Verpachtung oder mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten in demselben Jahr zulässt bzw. ein Verlustrücktrag oder Verlustvortrag seiner steuerlichen Situation entgegenkommt. Der Zeitpunkt und die Auswirkung der steuerlichen Berücksichtigung von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung wird somit wesentlichen Einfluss auf das Investitionsverhalten haben.

Anlageberater oder Bauträger als Vermittler oder Hersteller von Mietwohngebäuden sind durch die Mindestbesteuerung des § 2 Abs. 3 EStG in dem Umfang betroffen, in welchem die Mindestbesteuerung Einfluss auf das Investitionsverhalten von Kapitalanlegern in Baden-Württemberg hat.

Die Mindestbesteuerung wird sich nur bei einem möglicherweise geringen Teil von Investoren in Mietwohnneubauten in Baden-Württemberg unmittelbar negativ auswirken. Gravierender ist, dass die Gesamtheit der steuerrechtlichen Veränderungen (vgl. dazu Punkt II. 4.) bei den Investoren zu einer schlechten Grundstimmung geführt hat. Dadurch ist die Bereitschaft, in den Mietwohnungsbau zu investieren, deutlich gesunken.

## b) § 2b EStG (Negative Einkünfte aus Beteiligungen an Verlustzuweisungsgesellschaften und ähnlichen Modellen)

Für die Verkäufer von so genannten „Steuersparimmobilien“ wirkt sich vor allem der neu eingefügte § 2b EStG negativ aus, der neben der Mindestbesteuerung längerfristig zur Vermeidung unerwünschter Steuersparmodelle beitragen soll. Zu diesem Zweck wird der Ausgleich der Verluste aus Beteiligungen an Verlustzuweisungsgesellschaften und ähnlichen Modellen mit anderen positiven Einkünften beschränkt. Derartige Verluste dürfen nur noch mit Gewinnen aus derartigen Modellen verrechnet werden. Kennzeichnend für eine Beteiligung an Verlustzuweisungsgesellschaften und ähnlichen Modellen ist, dass nicht die Begründung einer neuen Einkunftsquelle im Vordergrund steht, sondern die Erlangung steuerlicher Vorteile. Dies ist besonders dann der Fall, wenn nach dem Betriebskonzept die Nachsteuerrendite auf das eingesetzte Kapital doppelt so hoch ist wie die Vorsteuerrendite, oder wenn Anlegern Steuererminderungen durch Verlustzuweisungen (z. B. in der Prospektwerbung) in Aussicht gestellt werden.

Nach der Gesetzesbegründung soll dabei eine negative Auswirkung auf den „normalen“ Wohnungsbau nicht zu befürchten sein, da der Kauf von Eigentumswohnungen/Mietwohngebäuden von einem Bauträger ohne modellhafte Beteiligung Dritter (Treuhänder, Zwischenvermieter, Kapitalvermittler) durch § 2b EStG nicht eingeschränkt sei. Problematisch an der neuen Bestimmung des § 2b EStG ist indessen nicht nur der Regelungsinhalt, sondern auch die Anhäufung von unbestimmten Rechtsbegriffen. Dadurch ist bei der Wohnungswirtschaft eine große Verunsicherung entstanden. Es bestand dort anfangs sogar die Sorge, dass jeder Erwerb einer Eigentumswohnung vom Bauträger zum Zwecke der Vermietung, der über den bloßen Erwerb hinaus z.B. mit der Vermittlung einer günstigen Finanzierung verbunden ist, von der Vorschrift des § 2b EStG betroffen ist. Befürchtet wurde, dass z.B. Modelle im Rahmen der einkommensorientierten Förderung von der Neuregelung betroffen sein könnten, wenn ein Paket veräußert bzw. vermittelt wird, das aus der Eigentumswohnung, der öffentlichen Förderung in Form von Grund- und Zusatzförderung und häufig auch Anmietverträgen durch die Kommunen besteht.

Zwischenzeitlich liegt ein Anwendungsschreibens des Bundesministeriums der Finanzen vor, das zu einer gewissen Klarstellung geführt hat. Insbesondere ist die Befürchtung ausgeräumt worden, dass die Vermietung von Wohnungen, die ein Einzelinvestor unter Inanspruchnahme der degressiven Abschreibung nach § 7 Abs. 5 EStG, Schuldzinsenabzug, Disagioabzug, Förderdarlehen des sozialen Wohnungsbaues etc. erwirbt, generell unter § 2b EStG fällt. Eine Einschränkung wird der Mietwohnungsneubau hingegen in den Fällen erfahren, in denen an die reine Errichtung oder Sanierung der Immobilie modellhaft Nebenleistungen gekoppelt werden, die zu einer Aufblähung der steuerlich relevanten Kosten führen. Da kein Investor auf eine sofortige Verrechnung von steuerlichen Verlusten mit anderen positiven Einkünften verzichten wird, werden Verkäufer von solchen so genannten Steuersparmodellen auf Grund der Einschränkungen des § 2b EStG (Verlustverrechnungsverbot) letztlich keinen Absatzmarkt mehr finden.

Soweit Bauträger und Vermittler in diese Art von Anlageobjekten eingebunden sind, hat dies auch unmittelbare negative Auswirkungen auf deren Geschäftsbereiche.

*Zu Punkt II 2.:*

*Welche Rolle spielt nach Vorstellungen der Landesregierung das Wohneigentum als Bestandteil der privaten Altersvorsorge?*

In Deutschland hat sich das Drei-Säulen-System der Alterssicherung mit der gesetzlichen Rentenversicherung als Regelsicherung, der betrieblichen Altersversorgung als Zusatzsicherung und der privaten Altersvorsorge zur Abdeckung weitergehender Sicherheitsbedürfnisse bewährt. Auf Grund der demographischen Entwicklung sowie zur Erreichung einer weitgehenden Stabilisierung des Beitragssatzes wird es jedoch notwendig sein, im Verhältnis zur gesetzlichen Rentenversicherung betrieblicher Altersvorsorge und der privaten Vorsorge einen höheren Anteil an der Alterssicherung des Einzelnen einzuräumen, wenn auch zukünftig ein entsprechendes Sicherungsniveau beibehalten bzw. dieses verbessert werden soll.

Um die Bereitschaft und die Fähigkeit der Bürger zum Aufbau einer privaten Altersvorsorge zu erhöhen, sind staatliche Fördermaßnahmen erforderlich. Dabei sollte bei der individuellen Wahl der förderfähigen Anlageform zur privaten Altersvorsorge ein größtmögliches Maß an Freiheit gewährleistet

sein. Jedoch muss durch entsprechend festzulegende Qualitätskriterien gesichert sein, dass die Aufwendungen tatsächlich der Altersvorsorge dienen.

Die Schaffung von Wohneigentum ist neben der betrieblichen Altersvorsorge und der Vermögensbildung eine wichtige und gleichberechtigte Form der Altersvorsorge. Der Erwerb von Wohneigentum ist insbesondere deshalb eine geeignete Anlageform für die private Altersvorsorge, weil das erforderliche Finanzierungsdarlehen in der Regel im Rentenalter getilgt ist und ab diesem Zeitpunkt mit Ausnahme der Erhaltungsaufwendungen keine Wohnungskosten anfallen. Die wirtschaftliche Lage im Alter kann somit durch Schaffung von Wohneigentum bereits während des Arbeitslebens gestärkt werden. Die Attraktivität von selbstgenutztem Wohneigentum im Rahmen der Altersvorsorge liegt darüber hinaus auch in der persönlichen Identifizierung und der Eigenverantwortung sowie in der Steigerung der Lebensqualität bereits vor dem Ruhestand.

*Zu Punkt II 3.:*

*Welche Maßnahmen müssen nach Vorstellung der Landesregierung auf Bundesebene getroffen werden um die Attraktivität des Wohneigentum als Bestandteil der privaten Altersvorsorge zu stärken?*

Nach Auffassung der Landesregierung hat das selbstgenutzte Wohneigentum für die private Altersvorsorge eine große Bedeutung. Sie erwartet daher von der Bundesregierung, dass die multifunktionale Nutzung des Wohneigentums bei der Ausgestaltung der privaten Altersvorsorge den notwendigen Stellenwert erhält.

Die von der Landesregierung eingesetzte Alterssicherungskommission hat vorgeschlagen, die Förderung der privaten Altersvorsorge im Rahmen der vorgesehenen Rentenstrukturreform nachhaltig zu stärken. Dies kann durch steuerliche Anreize, insbesondere durch eine nachgelagerte Besteuerung der Vorsorgeaufwendungen, erreicht werden. Untere und mittlere Einkommensbezieher, die wegen der progressiven Ausgestaltung der Einkommenssteuer weniger von einer nachgelagerten Besteuerung profitieren als Bezieher von höheren Einkommen, sollten durch einkommensabhängige staatliche Zulagen gefördert werden. Die Höhe der Zulage sollte auch insbesondere von der Anzahl der zu erziehenden Kinder abhängen. Des Weiteren sollte Arbeitnehmern ein Recht auf Gehaltsumwandlung zu Gunsten der privaten Altersvorsorge eingeräumt werden.

Nach Auffassung der Landesregierung soll dabei die Auszahlung des im Rahmen der privaten Altersvorsorge angesparten Kapitals nicht nur ratenweise, d.h. in Form einer Rente, sondern auch als Einmalbetrag möglich sein. Diese Einmalzahlung kann insbesondere für den Erwerb bzw. die Entschuldung selbst genutzten Wohneigentums eingesetzt werden, um damit im Rahmen der geplanten Rentenreform der Förderung des Wohneigentums als wichtigem Bestandteil der privaten Altersvorsorge den notwendigen Stellenwert zu geben.

Außerdem muss die staatliche Förderung der privaten Altersvorsorge mit Steuerfreibeträgen und Zuschüssen auch auf das Bausparen ausgeweitet werden. Keinesfalls darf es eine Diskriminierung des Bausparens bei den förderungsfähigen Formen der privaten Altersvorsorge geben. Das Bausparen mit dem Ziel des Erwerbs von eigen- oder fremdgenutztem Wohneigentum oder dessen Entschuldung dient ebenso der Altersvorsorge wie andere Sparformen wie etwa das Versicherungssparen oder die Anlage in langfristig gebundenen Beteiligungen am Produktivkapital.

Generell müssen die Rahmenbedingungen für die Bildung von Wohneigentum wieder deutlich verbessert werden (vgl. dazu Punkt II. 4.).

*Zu Punkt II 4.:*

*Welche Veränderungen der steuerlichen Behandlung von Wohnrauminvestitionen haben sich durch die Entscheidung der rot-grünen Bundesregierung für die Steuerjahre 1999 und 2000 ergeben? Wie bewertet die Landesregierung die Veränderungen?*

Das Steuerentlastungsgesetz 1999/2000/2002 vom 24. März 1999 (BGBl. I S. 409) enthält zahlreiche Änderungen bei der steuerlichen Behandlung von Wohnrauminvestitionen:

- Beschränkung der Verlustverrechnung durch Einführung einer Mindestbesteuerung (§ 2 Abs. 3 Sätze 2 bis 8 EStG – vgl. dazu Punkt II 1.).
- Einschränkung der Verrechnungsmöglichkeit von negativen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sowie von Immobilienfonds (§ 2b EStG – vgl. dazu Punkt II 1.).
- Abschaffung der Pauschalierungsmöglichkeit von Werbungskosten bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 9a EStG).

Bis zum Veranlagungszeitraum 1998 konnte der Steuerpflichtige bei Wohngebäuden einen Teil der Werbungskosten (42 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche) pauschal ermitteln. Diese Regelung erwies sich in der Praxis als Verkomplizierung des Steuerrechts und verfassungsrechtlich bedenklich, da nur die Einkunftsart Vermietung und Verpachtung begünstigt wurde, nicht hingegen die Wohnraumvermietung innerhalb eines Gewerbebetriebes.

- Verlängerung der sog. Spekulationsfrist bei der Veräußerung von Immobilien (§ 23 EStG).

Gewinne aus der Veräußerung von privaten Grundstücken unterlagen bis Ende 1998 nur dann der Einkommensteuer, wenn der Zeitraum zwischen der Veräußerung und der Anschaffung nicht mehr als zwei Jahre betrug. Diese Frist wurde mit Wirkung vom 1. Januar 1999 auf 10 Jahre verlängert.

Von der Veräußerungsgewinnbesteuerung sind die zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wirtschaftsgüter ausgenommen.

Die Verlängerung des Zweijahreszeitraums auf 10 Jahre stellt eine wesentliche Verschärfung der Besteuerung privater Veräußerungsgewinne dar. Die Verlängerung der Behaltfrist auf nunmehr 10 Jahre werden private Investoren bei ihrer Investitionsentscheidung mit berücksichtigen und die Verlängerung als hinderlich und damit investitionshemmend empfinden.

- Abschaffung der Verteilungsmöglichkeit für größeren Erhaltungsaufwand (§ 82b EStDV).

Aufwendungen für Erhaltungsmaßnahmen bei vermieteten Gebäuden führen grundsätzlich zum sofortigen Abzug als Werbungskosten.

Bis 1998 war es möglich, größeren Erhaltungsaufwand auf bis zu 5 Jahre zu verteilen. Diese Verteilungsmöglichkeit nach § 82b EStDV wurde mit Wirkung ab 1999 aufgehoben. Damit können sich Erhaltungsaufwendungen, die nach dem 31. Dezember 1998 anfallen (= wirtschaftlich entste-

hen), nur noch in dem Veranlagungszeitraum (= Kalenderjahr) steuerlich auswirken, in dem sie bezahlt werden. Dadurch kann es bei größerem Erhaltungsaufwand im Jahr der Zahlung zu einem Verlust kommen, der nach § 10d EStG in das vorangegangene Jahr zurück oder in die folgenden Jahre vorgetragen werden kann und sich dann in diesen Veranlagungszeiträumen steuerlich auswirkt. Ein gewisser Nachteil liegt darin, dass in den Fällen, in denen der Verlust aus Vermietung und Verpachtung im Verlustentstehungsjahr ausgeglichen wird oder mangels entsprechend hoher positiver Einkünfte nicht bzw. nicht voll ausgeglichen werden kann, die Berücksichtigung von Sonderausgaben sowie ggf. weiterer steuerlicher Abzugsbeträge verloren geht.

- Aufhebung des Vorkostenabzugs bei einer nach dem Eigenheimzulagengesetz begünstigten (= selbstgenutzten) Wohnung (§ 10i EStG).

Nach § 10i EStG konnte ein Steuerpflichtiger bisher im Jahr der Fertigstellung oder Anschaffung einer Wohnung eine sog. Vorkostenpauschale in Höhe von 3.500 DM geltend machen. Voraussetzung hierfür war, dass der Steuerpflichtige im Jahr der Herstellung oder Anschaffung oder in einem der zwei folgenden Jahre eine Eigenheimzulage nach dem Eigenheimzulagengesetz in Anspruch nahm. Diese Pauschale wurde ebenso ersatzlos gestrichen, wie der Abzug von Erhaltungsaufwendungen bis zur Höhe von 22.500 DM im Zusammenhang mit der Anschaffung einer anschließend zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung.

- Halbierung des Sparer-Freibetrages (§ 20 Abs. 4 EStG).

Bis zum 31. Dezember 1999 konnten von den so genannten „Einkünften aus Kapitalvermögen“ Sparer-Freibeträge von 6000 DM (bei Ledigen) bzw. 12 000 DM (bei Verheirateten) in Abzug gebracht werden.

Vom Jahr 2000 an wurden diese Sparer-Freibeträge auf 3000 DM (bei Ledigen) bzw. 6000 DM (bei Verheirateten) gekürzt.

Diese Änderung, die in erster Linie zu einer Verschlechterung bei der Besteuerung von Einkünften aus Kapitalvermögen führt, wirkt sich bei Privathaushalten nachteilig auf die Anspardauer aus.

- Absenkung der Einkunftsgrenzen für die Eigenheimzulage (§ 5 EigZulG).

Durch das Gesetz zur Änderung des Wohngeldgesetzes und anderer Gesetze vom 22. Dezember 1999 (BGBl. I 1999 S. 2671) wurden die Einkunftsgrenzen für die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage von bisher 240.000 DM auf 160.000 DM und im Fall der Zusammenveranlagung von Ehegatten von bisher 480.000 DM auf 320.000 DM abgesenkt. Neu eingeführt wurde dagegen ein Erhöhungsbetrag bei den Einkunftsgrenzen von 60.000 DM je Kind, für die dem Wohneigentümer im Erstjahr der Förderung die Kinderzulage in Höhe von 1.500 DM zusteht.

Insgesamt betrachtet haben sich damit die Voraussetzungen für die Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum für die Alleinstehenden und für Familien mit bis zu zwei Kindern verschlechtert. Durch die Einführung eines Erhöhungsbetrags bei den Einkunftsgrenzen für Kinder hat die Eigenheimzulagenförderung zwar neben der Kinderzulage eine besondere Familienkomponente auch in Bezug auf die Einkunftsgrenzen erhalten und so kinderreiche Familien begünstigt, jedoch sorgt diese gleichzeitig für eine weitere Verkomplizierung des Steuerrechts.

Die genannten Maßnahmen führen bei Investoren zu einem Absinken der Rentabilität und in ihrer Gesamtheit zu einer deutlichen Verschlechterung des Investitionsklimas. Sie bergen insgesamt die Gefahr, dass Investoren nicht mehr zu Wohnungsbauinvestitionen bereit sind.

Auch die Voraussetzungen für die Schaffung von selbst genutztem Wohneigentum haben sich verschlechtert.

*Zu Punkt II 5.:*

*Welche Veränderungen im Steuerrecht für Wohnbauinvestitionen sind für die Folgejahre zu erwarten und wie werden diese von der Landesregierung bewertet?*

Der Landesregierung sind keine konkreten Pläne der Bundesregierung für weitere Veränderungen der steuerrechtlichen Regelungen für Wohnbauinvestitionen bekannt.

*Zu Punkt II 6.:*

*Fondsanlagen und Aktieninvestitionen haben sich zu einer Anlagekonkurrenz zur Wohnbauinvestition entwickelt. Wie beurteilt die Landesregierung die steuerliche Behandlung von Wohnbauinvestitionen im Vergleich zu Kapitalmarktanlagen?*

Das Anlageverhalten von Investoren wird von einer Vielzahl von Faktoren beeinflusst. Neben den allgemeinen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen spielen auch persönliche Einschätzungen wie strategische Überlegungen, persönliche Erwartungen, Bedürfnisse und Möglichkeiten sowie die Marktbeobachtung eine wichtige Rolle.

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte hat sich der Anlagemarkt bei den Wohnbauinvestitionen gespalten. Während das Ansehen der Wohnimmobilie als Anlage zur Selbstnutzung aus unterschiedlichen Gründen (finanzielle Absicherung, Altersvorsorge, positive Lebensraumgestaltung, persönliche Freiheit, Identifizierung) nach wie vor sehr hoch eingeschätzt wird, hat der Mietwohnungsbau als Investitionsbereich gegenüber anderen Anlagen wie der Fondsanlage und der Aktieninvestition deutlich an Boden verloren. Ursächlich dafür sind etwa Veränderungen der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie der Situation auf den Mietwohnungsmärkten, die hohe Kapitalbindung im Wohnungsbau, abgeschwächte Renditeerwartungen, steuerrechtliche Veränderungen einschließlich der Rückführung der staatlichen Förderung, Skepsis bei der Einschätzung künftiger Wertsteigerungen, schwere rasche Realisierbarkeit des Wertes im Bedarfsfall. Auch die Diskussionen über rechtliche Rahmenbedingungen wie über das Mietrecht beeinflussen die Investoren bei ihren Anlageentscheidungen. In der Gunst der Anleger sind demgegenüber Fondsanlagen und Aktieninvestitionen gerade in jüngster Zeit deutlich gestiegen, da die erzielbaren kurz- und mittelfristigen Renditen höher eingeschätzt werden und diese Anlagen auch leichter fungibel sind. Das enorme Wachstum an der Börse in der Zeit von Herbst 1998 bis Anfang 2000 hat diese Veränderung im Anlageverhalten noch beschleunigt.

Diese Aspekte zeigen, dass die steuerliche Behandlung ein einzelnes Element zur Erklärung des Anlageverhaltens ist. Dennoch kommt ihm erhebliche Tragweite zu. Zwar ergeben sich unabhängig von der Anlageart auf der Ebene des Steuerpflichtigen für die zu versteuernden Einkünfte die gleichen steuerlichen Belastungen. Die Attraktivität von Immobilienanlagen wurde jedoch durch Änderungen des Immobiliensteuerrechts seit 1999, insbesondere durch die wesentliche Verlängerung der Spekulationsfrist, deutlich gemindert. Die

Landesregierung hat sich daher bereits im Vermittlungsverfahren zum Steuerbereinigungsgesetz 1999 gegen eine Verlängerung der Spekulationsfrist auf zehn Jahre eingesetzt. Die Bemühungen scheiterten jedoch letztlich am Widerstand der rot-grünen Koalition. Im Gegensatz zu den Veränderungen im Bereich des Wohnungsbaus fördern die Änderungen der Besteuerung der Gewinne von Kapitalgesellschaften, die den Aktienkurs der Unternehmen positiv beeinflussen, das Interesse für diese Geldanlageformen nachhaltig.

Dr. Döring  
Wirtschaftsminister