

Gesetzesantrag

des Landes Niedersachsen

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung und Vereinfachung
wohnungsrechtlicher Vorschriften
(Zweites Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1987 - WoVereinfG 1987)

A. Zielsetzung

Der Gesetzentwurf verfolgt das Ziel, die für den sozialen Wohnungsbau geltenden Rechtsvorschriften zu vereinfachen, den Verwaltungsaufwand zu verringern und nicht mehr zeitgemäße Förderungen auslaufen zu lassen.

B. Lösung

Die Ziele des Gesetzentwurfs sollen im wesentlichen durch die Aufhebung oder Vereinfachung solcher Vorschriften erreicht werden, die einen unangemessen hohen Verwaltungsaufwand verursachen oder die sich nach der zwischenzeitlichen Entwicklung als nicht mehr zeitgemäß erwiesen haben.

Zu diesem Zweck sollen

- die gesetzlichen Bestimmungen über die Grundsteuervergünstigung (§§ 92 a ff. des Zweiten Wohnungsbaugesetzes) - in Anpassung an die zeitliche und kostenmäßige Entwicklung eingeschränkt werden; die Grundsteuervergünstigung soll künftig nur noch für das mit öffentlichen Mitteln geförderte neugeschaffene selbstgenutzte Wohneigentum kinderreicher Familien, Schwerbehinderter und älterer Menschen gewährt werden;

- die gesetzlichen Bestimmungen über die Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnungen (Anerkennungsverfahren - §§ 82 ff. II. WoBauG) aufgehoben werden;
- die gesetzlichen Regelungen über die Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau (Gesetz über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau) aufgehoben werden.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Die Einschränkung der Grundsteuer-Vergünstigung führt, abzüglich der weiter zu gewährenden Grundsteuer-Vergünstigung für kinderreiche Familien, Schwerbehinderte und ältere Menschen zu jährlich ansteigenden Mehreinnahmen der Gemeinden, die nach zehn Jahren rd. 1 Mrd. DM betragen werden (vgl. Zehnter Subventionsbericht der Bundesregierung).

Die Aufhebung der Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau führt zu geschätzten Mehreinnahmen der Länder von jährlich rd. 200 Mio DM.

Der Wegfall des Anerkennungsverfahrens nach den §§ 82, 83 II. WoBauG und die Aufhebung der Gebührenbefreiungen nach dem Gesetz vom 30.5.1953 werden bei Ländern bzw. Gemeinden zu einer beachtlichen Minderung des Verwaltungsaufwandes führen.

Eine merkliche Veränderung des allgemeinen Preisniveaus ist nicht zu erwarten.

12.06.87

Gesetzesantrag

des Landes Niedersachsen

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung und Vereinfachung
wohnungsrechtlicher Vorschriften

(Zweites Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1987 - WoVereinfG 1987)

DER NIEDERSÄCHSISCHE MINISTERPRÄSIDENT
11/13 Nr. 4030

Hannover, den 10. Juni 1987

An den
Herrn Präsidenten des Bundesrates

Sehr geehrter Herr Präsident!

Das Niedersächsische Landesministerium hat beschlossen, dem
Bundesrat den als Anlage beigefügten

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung
und Vereinfachung wohnungsrechtlicher Vor-
schriften (Zweites Wohnungsrechtsverein-
fachungsgesetz 1987 - WoVereinfG 1987)

mit dem Antrag zuzuleiten, seine Einbringung beim Deutschen
Bundestag gemäß Artikel 76 Abs. 1 des Grundgesetzes zu be-
schließen.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie den Gesetzentwurf gemäß § 36 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Bundesrates unmittelbar auf die Tagesordnung der Sitzung des Bundesrates am 26. Juni 1987 setzen könnten.

Mit vorzüglicher Hochachtung

JK 

Entwurf eines Zweiten Gesetzes
zur Änderung und Vereinfachung wohnungsrechtlicher Vorschriften
(Zweites Wohnungsrechtsvereinfachungsgesetz 1987 -
WoVereinfG 1987)

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

Artikel 1

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661), geändert durch Artikel 2 Nr. 5 des Gesetzes über das Baugesetzbuch vom 8. September 1986 (BGBl. I S. 2191), wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:
 - a) In Absatz 1 Buchstabe h wird der Klammerzusatz "(§§ 92a bis 96)" gestrichen.
 - b) Absatz 2 wird gestrichen. Der bisherige Absatz 1 wird einziger Absatz.
2. § 4 Abs. 1 Buchstabe b erhält folgende Fassung:

"b) im übrigen auf neugeschaffenem Wohnraum, der nach dem 30. Juni 1956 bezugsfertig geworden ist oder bezugsfertig wird."
3. § 5 wird wie folgt geändert:
 - a) Die Absätze 2 und 3 werden gestrichen.
 - b) Der bisherige Absatz 1 wird einziger Absatz.
4. Die Überschrift des Teiles IV erhält folgende Fassung:

"Wohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind".

5. Im Teil IV werden die Bezeichnungen und Überschriften des Ersten bis Dritten Abschnittes sowie die §§ 82, 83 und 85 gestrichen.
6. § 87 a wird wie folgt geändert:
 - a) In der Überschrift werden die Worte "steuerbegünstigte und frei finanzierte" gestrichen.
 - b) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte "steuerbegünstigten oder frei finanzierten" gestrichen.
 - c) In Absatz 2 wird das Wort "steuerbegünstigte" durch die Worte "mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte" ersetzt.
7. In Teil V wird in der Überschrift des Ersten Abschnittes das Wort "steuerbegünstigten" gestrichen.
8. In § 88 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte "als steuerbegünstigt anerkannt" durch die Worte "nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert" ersetzt.
9. Die §§ 92 a bis 94 a werden gestrichen.
10. In § 105 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte "geförderte und für steuerbegünstigte" durch die Worte "und nach §§ 87a bis 88c geförderte" ersetzt.
11. § 114 wird wie folgt geändert:
 - a) In der Überschrift werden die Worte "und die nachträgliche Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt" gestrichen.
 - b) Absatz 1 Satz 2 wird gestrichen.
 - c) Die Absätze 3 und 4 werden gestrichen.

Artikel 2

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung vom 10. September 1985 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1185) wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:
 - a) Die Absätze 2 und 3 werden gestrichen.
 - b) Der bisherige Absatz 1 wird einziger Absatz.
2. Teil IV (§§ 42 und 43) wird gestrichen.
3. § 47 wird gestrichen.
4. Im Teil V wird in der Überschrift des vierten Titels das Wort "steuerbegünstigten" gestrichen.
5. In § 51 a Abs. 1 Satz 1 werden die Worte "als steuerbegünstigt anerkannt" durch die Worte "nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert" ersetzt.
6. § 53 c wird gestrichen.
7. In § 56 Abs. 1 Satz 1 werden die Worte "geförderte und für steuerbegünstigte" durch die Worte "und nach den §§ 38 und 51 a bis 51 d geförderte" ersetzt.

Artikel 3

Aufhebung des Gesetzes über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau

Das Gesetz über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungs-Nr. 364-2, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 27 des Wohnungsmodernisierungsgesetzes vom 23. August 1976 (BGBl. I S. 2429), wird aufgehoben.

Artikel 4

Änderung der Reichsversicherungsordnung

Die Reichsversicherungsordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 820-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Januar 1987 (BGBl. I S. 481), wird wie folgt geändert:

§ 539 Abs. 1 Nr. 15 erhält folgende Fassung:

"15. Personen, die bei dem Bau eines Familienheimes (Eigenheim, Kaufeigenheim, Kleinsiedlung), einer eigengenutzten Eigentumswohnung, einer Kaufeigentumswohnung oder einer Genossenschaftswohnung im Rahmen der Selbsthilfe tätig sind, wenn durch das Bauvorhaben öffentlich oder nach §§ 87 a bis 88 c des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderte Wohnungen geschaffen werden sollen. Dies gilt auch für die Selbsthilfe bei der Aufschließung und Kultivierung des Geländes, der Herrichtung der Wirtschaftsanlagen und der Herstellung von Gemeinschaftsanlagen. Für die Begriffsbestimmungen sind die §§ 5, 7 bis 10, 12, 13 und 36 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der Fassung vom ... (BGBl. I S. ...) maßgebend."

Artikel 5

Änderung des Grundsteuergesetzes

Das Grundsteuergesetz in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Reform des Grundsteuerrechts vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965), geändert durch Artikel 15 des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341), wird wie folgt geändert:

1. Nach § 5 wird folgender § 5 a eingefügt:

§ 5 a

Mit öffentlichen Mitteln gefördertes Wohneigentum

(1) Für das mit öffentlichen Mitteln im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes geförderte neugeschaffene selbstgenutzte Wohneigentum kinderreicher Familien, Schwerbehinderter und älterer Menschen, das nach dem 31. Dezember 19 bezugsfertig geworden ist (begünstigte Wohnungen), bemißt sich der Steuermeßbetrag der Grundsteuer auf die Dauer von 10 Jahre nur nach dem Teil des jeweils maßgebenden Einheitswerts, der auf den Grund und Boden entfällt (Bodenwertanteil). In den Fällen der Mindestbewertung ist sinngemäß zu verfahren.

(2) Befinden sich auf dem Grundstück außer begünstigtem Wohneigentum auch andere Wohnungen, gewerbliche oder sonstige Räume so bemißt sich der Steuermeßbetrag der Grundsteuer auf die Dauer von zehn Jahren nur nach dem Teil des jeweils maßgebend. Einheitswerts, der sich zusammensetzt aus

1. dem Bodenwertanteil nach Absatz 1 und
2. dem auf die nichtbegünstigten Wohnungen und Räume entfallenden Teil des Einheitswertanteils der Gebäude und Außenanlagen. Dieser Teil des Einheitswertanteils der Gebäude

und Außenanlagen ist während der Geltungsdauer der auf den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 beruhenden Einheitswerte bei einer Bewertung im Ertragswertverfahren nach dem Verhältnis der Jahresrohmieten und bei einer Bewertung im Sachwertverfahren nach dem Verhältnis des umbauten Raumes zu bestimmen. Wohnungen, für die der Zeitraum von zehn Jahren abgelaufen ist oder bei denen die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung vorzeitig weggefallen sind, gehören zu den nichtbegünstigten Wohnungen.

In den Fällen der Mindestbewertung ist sinngemäß zu verfahren.

(3) Die Absätze 1 und 2 gelten für Grundstücke im Sinne des Bewertungsgesetzes und für Betriebsgrundstücke im Sinne des § 99 Abs. 1 Nr. 1 des Bewertungsgesetzes.

(4) Enthält ein Betrieb der Land- und Forstwirtschaft begünstigte Wohnungen, so ist der auf diese Wohnungen entfallende Teil des Wohnungswertes (§ 47 des Bewertungsgesetzes) auf die Dauer von zehn Jahren bei der Bemessung der Grundsteuer außer Ansatz zu lassen. Dieser Teil des Wohnungswerts bestimmt sich während der Geltungsdauer der auf den Wertverhältnissen vom 1. Januar 1964 beruhenden Einheitswerte nach dem Verhältnis der Jahresrohmieten. Einem Betrieb der Land- und Forstwirtschaft steht ein Betriebsgrundstück im Sinne des § 99 Abs. 1 Nr. 2 des Bewertungsgesetzes gleich.

(5) Der nach den Absätzen 1 bis 4 maßgebende Teil des Einheitswerts wird im Steuermeßbetragsverfahren ermittelt.

(6) Die Grundsteuervergünstigung ist zu gewähren, wenn die Voraussetzungen durch Bescheid der Bewilligungsstelle nachgewiesen werden. Der Bewilligungsbescheid ist im Verfahren über die Gewährung der Grundsteuervergünstigung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht verbindlich und unterliegt nicht der Nachprüfung durch die Finanzbehörden und Finanzgerichte."

2. Nach § 5 a wird folgender § 5 b eingefügt:

"§ 5 b

Beginn und Fortfall der Grundsteuervergünstigung

- (1) Die Grundsteuervergünstigung nach § 5 a beginnt mit dem 1. Januar des Jahres, das auf das Kalenderjahr folgt, in dem das Gebäude, die Wohnung oder das Wohnheim bezugsfertig geworden ist.
- (2) Die Grundsteuervergünstigung endet mit Ablauf des zehnten Kalenderjahres, das auf das Jahr der Bezugsfertigkeit der begünstigten Wohnung folgt.
- (3) Fallen die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung vor Ablauf des Zeitraums von zehn Jahren ganz oder teilweise fort, so entfällt insoweit die Vergünstigung mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres, das auf den Fortfall der Voraussetzungen folgt."

Artikel 6

Überleitungsvorschriften

§ 1

Zweites Wohnungsbaugesetz

(1) Für Wohnungen, die vor dem 1. Januar 19 (Zeitpunkt des Inkrafttretens) nach §§ 82, 83 II. WoBauG als steuerbegünstigt anerkannt worden sind, und für Wohnheime, für die eine Bescheinigung nach § 93 Abs. 1 Buchstabe c II. WoBauG vorliegt, verbleibt es hinsichtlich der Grundsteuervergünstigung bei der bisherigen Regelung der §§ 92 a bis 94 a II. WoBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661).

(2) Sofern die Voraussetzungen für eine Anerkennung vor dem 1. Januar 19 (Zeitpunkt des Inkrafttretens) vorgelegen haben, verbleibt es bei der bisherigen Regelung des § 82 Abs. 4 Sätze 2 und 3 II. WoBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1985 (BGBl. I S. 1284, 1661).

§ 2

Wohnungsbaugesetz für das Saarland

(1) Für Wohnungen, die vor dem 1. Januar 19 (Zeitpunkt des Inkrafttretens) nach §§ 42, 43 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland als steuerbegünstigt anerkannt worden sind, und für Wohnheime verbleibt es hinsichtlich der Grundsteuervergünstigung bei der bisherigen Regelung des § 47 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 1985 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1185).

(2) Sofern die Voraussetzungen für eine Anerkennung vor dem 1. Januar 19 (Zeitpunkt des Inkrafttretens) vorgelegen haben, verbleibt es bei der bisherigen Regelung des § 42 Abs. 4 Sätze 2

und 3 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 1985 (Amtsblatt des Saarlandes S. 1185).

§ 3

Gesetz über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau

Für Geschäfte, bei denen die Voraussetzungen für eine Gebührenbefreiung vor Inkrafttreten dieses Gesetzes vorgelegen haben oder die gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau von Gebühren befreit waren, verbleibt es bei dem bisherigen Recht.

Artikel 7

Neubekanntmachung

(1) Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann den Wortlaut des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in der ab Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen.

(2) Die Regierung des Saarlandes kann den Wortlaut des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland in der ab Inkrafttreten dieses Gesetzes geltenden Fassung im Amtsblatt des Saarlandes bekanntmachen.

Artikel 8

Saar-Klausel

Der Artikel 1 gilt nicht im Saarland.

Artikel 9

Berlin-Klausel

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

Artikel 10

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am in Kraft.

BegründungA. Allgemeines

I. Nach geltendem Recht (§§ 82, 83 und 85 II. WoBauG) werden neu geschaffene Wohnungen auf Antrag und unter der Voraussetzung, daß bestimmte Wohnflächengrenzen eingehalten werden, als steuerbegünstigt anerkannt. Die Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung ist Voraussetzung für

- die Grundsteuervergünstigung nach §§ 92 a bis 96 II. WoBauG;
- die Gebührenbefreiung nach dem Gesetz über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau vom 30.5.1953;
- die Förderung im sog. 2. Förderungsweg nach § 88 II. WoBauG.

Nach landesrechtlichen Vorschriften kann die Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung in bestimmten Fällen noch Voraussetzung sein für eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer.

II. Der Entwurf sieht im einzelnen vor:

- Die Abschaffung des Verfahrens der Anerkennung von Wohnungen als steuerbegünstigt durch Streichung der §§ 82, 83 und 85 II. WoBauG;
- eine Modifizierung der Grundsteuervergünstigung, d.h. Aufhebung der Grundsteuervergünstigung allgemein unter Weitergewährung der Vergünstigung nur noch für neugeschaffenes selbstgenutztes Wohneigentum eines bestimmten Personenkreises (kinderreiche Familien, Schwerbehinderte und ältere Menschen), für den die Weitergewährung aus sozialen

Erwägungen gerechtfertigt erscheint. Die künftige Grundsteuervergünstigung soll nicht mehr von bestimmten Wohnflächengrenzen abhängig gemacht werden; sie soll künftig nicht mehr im Zweiten Wohnungsbaugesetz, sondern im Grundsteuergesetz geregelt werden;

- die Abschaffung der Gebührenbefreiung nach dem Gesetz über Gebührenbefreiungen im Wohnungsbau.

Für diese Lösung sprechen die folgenden Gründe:

1. Im Anerkennungsverfahren nach §§ 82, 83 und 85 II. WoBauG, das zurückgeht auf § 10 des I. Wohnungsbaugesetzes vom 24.4.1950 (BGBl. S. 83), geändert und erweitert durch das Zweite Wohnungsbaugesetz, entscheiden in der Regel Landkreise und kreisfreie Städte durch Anerkennungsbescheid darüber, ob neugeschaffene Wohnungen, die ohne Einsatz öffentlicher Mittel errichtet werden, als steuerbegünstigt anerkannt werden können. Die Anerkennung setzt voraus, daß bestimmte Wohnflächengrenzen (§ 82 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG) nicht überschritten werden.

Die Wohnflächengrenzen erscheinen großzügig bemessen, z.B. 156 qm für ein Familienheim mit einer Wohnung mit der Möglichkeit der Überschreitung, soweit eine Mehrfläche zu einer angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als 4 Personen oder zur angemessenen Berücksichtigung der besonderen persönlichen und beruflichen Bedürfnisse des künftigen Wohnungsinhabers erforderlich ist. Die für eine Inanspruchnahme der Grundsteuervergünstigung gesetzlich vorgeschriebenen Wohnflächengrenzen liegen z. T. erheblich über den mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geförderten Wohnflächen.

Streitpunkte mit im Einzelfall erheblichem Verwaltungsaufwand sind in der Regel die höchstzulässige Wohnfläche und deren Berechnung.

Das kostenaufwendige Anerkennungsverfahren kann künftig entfallen.

2. Die Grundsteuervergünstigung besteht nach § 92 a II. WoBauG in der Ermäßigung der Grundsteuer auf die Dauer von 10 Jahren (Steuermeßbetrag der Grundsteuer bemißt sich für diese Zeit nur nach dem Teil des maßgebenden Einheitswertes, der auf den Grund und Boden entfällt - Bodenwertanteil).

Für die bundeseinheitliche Einführung der Grundsteuervergünstigung durch das I. Wohnungsbaugesetz vom 24.4.1950 (a.a.O.) war zur Beseitigung der in den ersten Nachkriegsjahren und in der Folgezeit herrschenden akuten Wohnungsnot vor allem maßgebend der bedeutende kostenmäßige Niederschlag der Grundsteuer bei Neubauten; sie beanspruchte 12 bis 16 v.H., teilweise bis zu 20 v.H. der Miete. Diese kostenmäßige Auswirkung mußte im Interesse niedriger, für die breiten Schichten des Volkes tragbarer Mieten vermieden werden. Die Grundsteuervergünstigung hat als wohnungsbaupolitisches Förderungsinstrument heute erheblich an Bedeutung verloren. Sie beträgt nur noch ca. 4 v.H. der Miete. Angesichts des weit gefächerten Förderungsinstrumentariums (öffentliche Mittel, steuerliche Vergünstigungen, Wohngeld usw.) kommt der Grundsteuervergünstigung als Anreiz zum Bau von Wohnungen heute, wenn überhaupt, nur noch sekundäre Bedeutung zu.

Für den Wegfall der Grundsteuervergünstigung sprechen

- die veränderten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und vor allem die veränderte Situation auf dem heutigen Wohnungsmarkt (weitgehende Sättigung des Bedarfs und sich häufende Leerstände) gegenüber 1950;
- die verringerte Bedeutung der Subvention im Rahmen der Bewirtschaftungskosten einer Wohnung;

- die Zumutbarkeit des Abbaus der Vergünstigung zu einem Zeitpunkt, zu dem durch Novellierung der steuerlichen Förderung des Wohneigentums Verbesserungen in anderen Bereichen eintreten.

Die derzeitige allgemeine Grundsteuervergünstigung neugeschaffenen Wohnraums erscheint hiernach nicht mehr zeitgemäß. Die Beibehaltung für einen bestimmten eng eingegrenzten Personenkreis, nämlich für kinderreiche Familien, Schwerbehinderte und ältere Menschen, erscheint aus sozialen Erwägungen vertretbar, da der Wegfall der Vergünstigung für diese eine fühlbar höhere Belastung brächte.

3. Nach dem Gesetz über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau sind Geschäfte, die der Schaffung von öffentlich geförderten oder steuerbegünstigten Wohnungen oder Wohnräumen dienen, von den in der Kostenordnung bestimmten Gerichtsgebühren mit Ausnahme der Beurkundungs- und Beglaubigungsgebühren befreit. Aufgrund dieser sachlichen Gebührenbefreiung werden insbesondere für die Eintragungsvorgänge bei den Grundbuchämtern (z.B. Eintragung einer Auflassungsvormerkung, ihrer Löschung, der Eigentumsveränderung, der Bestellung von Grundpfandrechten) keine Gebühren erhoben.

Der Gebührenbefreiungen kann ein nennenswerter wohnungsbau politischer Anreiz nicht mehr beigemessen werden:

- Die bei der Vornahme der in § 1 des Gesetzes über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau genannten Geschäfte an sich entstehenden Gerichtsgebühren sind im Verhältnis zu den übrigen Gebühren und Kosten (Notargebühren, Maklerkosten, Baugenehmigungsgebühren) relativ gering. Von den gesamten Erwerbs- bzw. Baukosten betragen sie weniger als 0,5 v.H. Beispielsweise entstehen beim Kauf

eines Grundstücks im Werte von 250.000 DM (abhängig von der Zahl der einzutragenden Vormerkungen und von der Höhe der gleichzeitigen Belastung) Gerichtsgebühren von ca. 800 bis 1.200 DM.

- Die beim Kauf eines Grundstücks und dessen Belastung mit Grundpfandrechten anfallenden Gerichtsgebühren sind als Erwerbs- bzw. Baunebenkosten Bestandteil der Gesamtkosten eines Bauobjekts; sie können daher aus dem Baudarlehen finanziert und so auf viele Jahre verteilt werden.

Den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Organen der staatlichen Wohnungspolitik wird eine persönliche Gebührenbefreiung eingeräumt, die sich auch auf alle das Unternehmen persönlich berührenden Geschäfte erstreckt, auch wenn sie nicht den Wohnungsbau betreffen.

Die Aufhebung der persönlichen Gebührenbefreiung wird die Erfüllung der gemeinnützigen Aufgaben der Unternehmen nicht beeinträchtigen.

III. Der Gesetzentwurf bezweckt im Interesse der Kostenersparnis und der Vermeidung überflüssigen Verwaltungsaufwandes eine wesentliche Vereinfachung wohnungsbaurechtlicher Vorschriften. Dies kommt sowohl in der Abschaffung des Anerkennungsverfahrens als auch in der Einschränkung der Grundsteuervergünstigung und der Aufhebung der Gebührenbefreiung zum Ausdruck. Er leistet darüber hinaus einen Beitrag zum Abbau nicht mehr zeitgemäßer Subventionen, d.h. solcher Subventionen, die unter völlig anderen wohnungsbaupolitischen Voraussetzungen geschaffen wurden, heute aber ihre Berechtigung weitestgehend verloren haben.

IV. Für die Förderung im sog. 2. Förderungsweg nach § 88 II. WoBauG entfällt die Voraussetzung einer Anerkennung als steuerbegünstigt. Die Länder werden ihre Wohnungsbauförderungsbestimmungen entsprechend anzupassen haben.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1

(Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes)

1. Zu Nr. 1 (§ 3 II. WoBauG)

Die Einteilung nach Förderungsarten kann entfallen, weil es in Zukunft als besondere Art des geförderten Wohnungsbaues nur noch den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau geben wird.

2. Zu Nr. 2 (§ 4 II. WoBauG)

Die Neufassung ist erforderlich, weil mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht mehr zwischen steuerbegünstigtem und frei finanziertem Wohnungsbau unterschieden wird.

3. Zu Nr. 3 (§ 5 II. WoBauG)

Die Definition aller nicht öffentlich geförderten neugeschaffenen Wohnungen kann entfallen.

4. Zu Nr. 4 (Überschrift zu Teil IV des II. WoBauG)

Diese Änderung ist eine Folge der Streichung des bisherigen ersten Abschnittes von Teil IV.

5. Zu Nr. 5 (§§ 82, 83 und 85 II. WoBauG)

Die Bezeichnungen und Überschriften der Abschnitte in Teil IV des II. WoBauG sind durch die Streichung der §§ 82, 83 und 85 gegenstandslos geworden.

6. Zu Nr. 6 (§ 87 a II. WoBauG)

Die Änderung ist erforderlich, weil mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht mehr zwischen steuerbegünstigtem und frei finanziertem Wohnungsbau unterschieden wird.

7. Zu Nr. 7 (Überschrift zu Teil V des II. WoBauG)

Die Änderung ist erforderlich, weil es in Zukunft den "steuerbegünstigten Wohnungsbau" als besondere Art des geförderten Wohnungsbaues nicht mehr geben wird.

8. Zu Nr. 8 (§ 88 II. WoBauG)
Auf die Begründung zu Nr. 7 wird verwiesen.
9. Zu Nr. 9 (§§ 92 a bis 94 a II. WoBauG)
Die Vorschriften entfallen, da die Grundsteuervergünstigung im Grundsteuergesetz neu geregelt wird.
10. Zu Nr. 10 (§ 105 II. WoBauG)
Weil es in Zukunft den "steuerbegünstigten Wohnungsbau" als besondere Art des geförderten Wohnungsbaues nicht mehr geben wird, ist es erforderlich, die Verordnungsermächtigung auf die Wohnungen zu beschränken, die öffentlich oder - mit Wohnungsfürsorgemitteln oder im Zweiten Förderungsweg - anderweitig "direkt" gefördert worden sind.
11. Zu Nr. 11 (§ 114 II. WoBauG)
Zu a)
Die Änderung ist eine Folgeänderung der Streichung des § 82.
Zu b) und c)
Diese Überleitungsvorschriften werden bei Inkrafttreten dieses Gesetzes wegen Zeitablaufes entbehrlich geworden sein.

Zu Artikel 2

(Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland)

Da das Zweite Wohnungsbaugesetz im Saarland nicht gilt, bedarf es einer Artikel 1 entsprechenden Änderung und Ergänzung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland, soweit dieses mit den zu ändernden Regelungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes übereinstimmt.

Wegen der Begründung der einzelnen Änderungen und Ergänzungen wird auf die Ausführungen zu den entsprechenden Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes verwiesen.

Zu Artikel 3

(Aufhebung des Gesetzes über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau)

Auf die allgemeine Begründung unter A II 3 wird Bezug genommen.

Zu Artikel 4

(Änderung der Reichsversicherungsordnung)

Die Vorschrift wird an die Rechtsänderungen im Zweiten Wohnungsbaugesetz angepasst. Der Versicherungsschutz für die mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geförderten Bauvorhaben bleibt bestehen.

Zu Artikel 5

(Änderung des Grundsteuergesetzes)

1. Zu Nr. 1 (Einfügung eines neuen § 5a GrStG)

Für das mit öffentlichen Mitteln geförderte neugeschaffene selbstgenutzte Wohneigentum werden in § 5a Abs. 1 bis 5 die bisherigen Regelungen des § 92 a II. WoBauG zum Umfang und zur verfahrensmäßigen Abwicklung der Grundsteuervergünstigung übernommen.

§ 5 a Abs. 6 Satz 1 bestimmt die formellen Voraussetzungen für die Gewährung der Grundsteuervergünstigung. Er entspricht dem bisherigen § 93 Abs. 1 Buchst. a II. WoBauG.

§ 5 a Abs. 6 Satz 2 regelt die Verbindlichkeit des Bewilligungsbescheides für die Finanzverwaltung. Er entspricht dem bisherigen § 93 Abs. 2 II. WoBauG.

2. Zu Nr. 2 (Einfügung eines neuen § 5 b GrStG)

§ 5 b regelt Beginn und Ende des Vergünstigungszeitraums. An dem bereits nach bisherigem Recht grundsätzlich 10jährigen Vergünstigungszeitraum wird festgehalten.

Zu Artikel 6
(Überleitungsvorschriften)

1. Zu § 1 (Zweites Wohnungsbaugesetz)

Da die Grundsteuervergünstigung für Wohnungen, die nach dem 31. Dezember 19 (Tag vor dem Inkrafttreten des Gesetzes) bezugsfertig werden, im Grundsteuergesetz neu geregelt wird, ist eine Überleitungsvorschrift erforderlich für Wohnungen, die nach §§ 82, 83 II. WoBauG in der bis dahin geltenden Fassung als steuerbegünstigt anerkannt worden sind. Nach der Überleitungsvorschrift verbleibt es für diese Wohnungen und für Wohnheime hinsichtlich der Grundsteuervergünstigung bei der bisherigen Regelung der §§ 92 a bis 94 a.

Sofern die Voraussetzungen für eine Anerkennung von dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes vorgelegen haben, bleibt eine nachträgliche Anerkennung möglich.

2. Zu § 2 (Wohnungsbaugesetz für das Saarland)

Auf die Begründung zu § 1 wird Bezug genommen.

3. Zu § 3 (Gesetz über Gebührenbefreiungen beim Wohnungsbau)

Sofern die Voraussetzungen für eine Gebührenbefreiung vor Inkrafttreten dieses Gesetzes vorgelegen haben, bleibt eine Gebührenbefreiung möglich. Für die Fälle vorläufiger Gebührenbefreiung gilt Entsprechendes.

Zu Artikel 7
(Neubekanntmachung)

Zu Artikel 8
(Saar-Klausel)

Zu Artikel 9
(Berlin-Klausel)

Zu Artikel 10
(Inkrafttreten)

Die in den Artikeln 7 bis 10 getroffenen Regelungen enthalten die üblichen Schlußbestimmungen.