

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Daniel Föst, Markus Herbrand, Christian Dürr, Dr. Florian Toncar, Frank Schäffler, Katja Hessel, Till Mansmann, Grigorios Aggelidis, Renata Alt, Nicole Bauer, Dr. Jens Brandenburg (Rhein-Neckar), Mario Brandenburg (Südpfalz), Dr. Marco Buschmann, Carl-Julius Cronenberg, Britta Katharina Dassler, Hartmut Ebbing, Dr. Marcus Faber, Thomas Hacker, Reginald Hanke, Peter Heidt, Katrin Helling-Plahr, Dr. Christoph Hoffmann, Reinhard Houben, Ulla Ihnen, Olaf in der Beek, Dr. Christian Jung, Karsten Klein, Dr. Marcel Klinge, Daniela Kluckert, Pascal Kober, Dr. Lukas Köhler, Carina Konrad, Ulrich Lechte, Roman Müller-Böhm, Dr. Martin Neumann, Hagen Reinhold, Dr. Wieland Schinnenburg, Matthias Seestern-Pauly, Judith Skudelny, Dr. Hermann Otto Solms, Bettina Stark-Watzinger, Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann, Benjamin Strasser, Katja Suding, Michael Theurer, Stephan Thomae, Manfred Todtenhausen, Dr. Andrew Ullmann, Gerald Ullrich, Sandra Weeser, Nicole Westig, Katharina Willkomm und der Fraktion der FDP

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Einkommensteuergesetzes zur Vermeidung steuerlicher Benachteiligung bei sozial verträglicher Vermietung

A. Problem

Die steigenden Wohnkosten setzen den Mieterinnen und Mietern in Deutschland immer mehr zu. Vor allem in den Metropolregionen hat in den vergangenen Jahren die Preisdynamik die Mieten deutlich nach oben getrieben. Der erhöhten Nachfrage durch den Zuzug in die Städte steht kein ausreichendes Wohnraumangebot gegenüber und in der Folge steigen die Mieten. Zahlreiche Eigentümer erkennen jedoch auch ihre soziale Verantwortung als Bereitsteller von Wohnraum und bieten ihre Mietwohnungen trotzdem zu günstigen Konditionen an. Wenn Vermieter jedoch sehr günstig vermieten, müssen sie mit steuerlichen Nachteilen rechnen. Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken gemäß § 21 Absatz 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG) weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Beträgt das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete, gilt die Wohnungsvermietung als entgeltlich. Hieraus folgt, dass Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung nur anteilig abgezogen werden können, wenn die Miete unter dieser 66-Prozent-Grenze liegt. Ein Vermieter erleidet also steuerliche Nachteile, wenn er zu günstig vermietet. Diese Rechtslage ist zum einen ein verheerendes Signal an Vermieter günstiger Wohnungen. Zum

anderen könnten Vermieter dadurch angereizt werden, die Miete gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu erhöhen, um Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung vollständig abziehen zu können. Durch die derzeitige Rechtslage werden also Vermieter von Wohnraum mit sehr günstigen Mieten dafür bestraft bzw. es besteht ein Anreiz für Vermieter Mieterhöhungen vorzunehmen. Damit konkretisiert die derzeitige Rechtslage das politische Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen bzw. zu erhalten.

B. Lösung

Damit bezahlbarer Wohnraum erhalten bleibt und Vermieter durch eine sehr günstige Vermietung keine Nachteile erhalten, soll § 21 Absatz 2 EStG auf Mietverhältnisse unter nahen Angehörigen beschränkt werden. Damit würde die Möglichkeit geschaffen, auch bei sehr günstigen Mieten Werbungskosten für Vermietung und Verpachtung voll abziehen zu können; ausgenommen davon wären Mietverhältnisse, die zwischen nahen Angehörigen bestehen.

C. Alternativen

Alternativ wäre eine grundsätzliche Abschaffung des § 21 Absatz 2 EStG denkbar. Damit wäre auch bei Mietverhältnissen unter nahen Angehörigen eine volle Abzugsfähigkeit der Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung möglich. Dagegen spricht jedoch, dass § 21 Absatz 2 EStG primär erreichen sollte, dass nicht zu günstig an Angehörige vermietet wird, gleichzeitig aber die vollen Werbungskosten abgezogen werden, was zu einem ungerechtfertigt hohen steuerlichen Verlust führen würde. Dieser grundsätzliche Zweck des § 21 Absatz 2 EStG ist nachvollziehbar und gerechtfertigt und daher ist diese Alternative abzulehnen.

Alternativ wäre auch eine reine Absenkung der 66-Prozent-Grenze auf beispielsweise 50 Prozent denkbar. Dies würde den Kreis der Betroffenen zwar verkleinern, aber das grundsätzliche Problem nicht tangieren – nämlich eine steuerliche Bestrafung von Vermietern, die Wohnraum sehr günstig anbieten. Daher ist diese Alternative ebenfalls abzulehnen.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Keiner.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Keiner.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Keiner.

F. Weitere Kosten

Keine.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Einkommensteuergesetzes zur Vermeidung steuerlicher Benachteiligung bei sozial verträglicher Vermietung

Vom ...

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

Artikel 1

Änderung des Einkommensteuergesetzes

Das § 21 Absatz 2 des Einkommensteuergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2020 (BGBl. I S. 1512) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In Satz 1 werden nach dem Wort „Wohnzwecken“ die Wörter „an Verwandte der ersten, zweiten oder dritten Ordnung nach den §§ 1924 bis 1926 des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ eingefügt.
2. In Satz 2 werden nach den Wörtern „angelegter Wohnungsvermietung“ die Wörter „an Verwandte der ersten, zweiten oder dritten Ordnung nach den §§ 1924 bis 1926 des Bürgerlichen Gesetzbuchs“ eingefügt.

Artikel 2

Inkrafttreten

Das Gesetz tritt am 1. Januar 2021 in Kraft.

Berlin, den 27. Oktober 2020

Christian Lindner und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Mit dem Steuervereinfachungsgesetz 2011 wurde eine neue 66-Prozent-Grenze bei vergünstigter Vermietung von Wohnraum eingeführt.

Gerade für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen ist bezahlbarer Wohnraum in den Metropolregionen Deutschlands zunehmend ein knappes Gut. Deshalb ist es einerseits nötig, der starken Nachfrage mit einem verstärkten Wohnungsangebot durch Schaffung von Wohnraum zu begegnen und andererseits Voraussetzungen zu schaffen, damit Vermieter auch weiterhin bereit sind, Wohnraum günstig anzubieten.

Beabsichtigt ein Vermieter, dem Mieter eine Wohnung günstig zu überlassen, läuft er Gefahr, steuerliche Nachteile zu erfahren. Denn nach § 21 Absatz 2 des Einkommensteuergesetzes (EStG) muss die Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete betragen, da sonst der Werbungskostenabzug für den Vermieter begrenzt wird. Bis zum Inkrafttreten des Steuervereinfachungsgesetzes 2011 lag die Grenze der ortsüblichen Marktmiete bei 56 Prozent.

Seit 2012 können nach § 21 Absatz 2 EStG Vermieter von sehr günstigem Wohnraum allerdings ihre Werbungskosten für Vermietung und Verpachtung nicht vollständig steuerlich geltend machen. Da diese Vermieter ohnehin schon auf Einnahmen verzichten, weil in den Regionen mit einer starken Nachfrage nach Wohnraum auch problemlos höhere Mieteinnahmen erzielbar wären, ist eine steuerliche Benachteiligung im Vergleich zu Vermietern, die sogar noch höhere Mieteinnahmen erzielen, kaum zu rechtfertigen. Zudem entsteht durch diese Benachteiligung bei den Vermietern, die Wohnraum sehr günstig vermieten, ein Anreiz, die Miete im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu erhöhen, um Werbungskosten wieder vollständig steuerlich abziehen zu können.

Die ohnehin starke Preisdynamik auf dem Mietwohnungsmarkt verschärft die Problematik zusätzlich, da durch eine schnell ansteigende ortsübliche Vergleichsmiete vor allem bei sehr alten Mietverträgen die 66-Prozent-Grenze des § 21 Absatz 2 EStG schneller und häufiger unterschritten wird und mehr Vermieter davon betroffen sind.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Der Entwurf sieht vor, dass die 66-Prozent-Grenze des § 21 Absatz 2 EStG nur noch im Falle von Mietverhältnissen zwischen Verwandten erster, zweiter und dritter Ordnung nach den §§ 1924 bis 1926 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) greift. Bei Mietverhältnissen, in denen zwischen den Mietparteien kein Verwandtschaftsverhältnis nach den §§ 1924 bis 1926 BGB besteht, sind somit unabhängig von der Miethöhe die Werbungskosten für Vermietung und Verpachtung vollständig abzugsfähig.

III. Alternativen

Alternativ wäre eine grundsätzliche Abschaffung des § 21 Absatz 2 EStG denkbar. Damit wäre auch bei Mietverhältnissen unter nahen Angehörigen eine volle Abzugsfähigkeit der Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung möglich. Dagegen spricht jedoch, dass § 21 Absatz 2 EStG primär erreichen sollte, dass nicht zu günstig an Angehörige vermietet wird, gleichzeitig aber trotzdem die vollen Werbungskosten abgezogen werden, was zu einem ungerechtfertigt hohen steuerlichen Verlust führen würde. Dieser grundsätzliche Zweck des § 21 Absatz 2 EStG ist nachvollziehbar und gerechtfertigt; Daher ist diese Alternative abzulehnen.

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur weiteren steuerlichen Förderung der Elektromobilität und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften (BR-Drs. 356/1/19) unter Punkt 30 vorgeschlagen, die Entgeltlichkeitsgrenze des § 21 Absatz 2 EStG von 66 auf 50 Prozent abzusenken. Dies würde den Kreis der Betroffenen zwar verkleinern, aber das grundsätzliche Problem nicht lösen – nämlich eine steuerliche Bestrafung von Vermietern, die Wohnraum sehr günstig anbieten. Daher ist auch diese Alternative abzulehnen.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 105 Absatz 2 des Grundgesetzes.

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Das Gesetz zur Änderung des Einkommensteuergesetzes ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen vereinbar.

VI. Gesetzesfolgen

Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Bei der Prüfung der Einkommensteuererklärung würde in den Fällen, in denen zwischen Mieter und Vermieter kein Verwandtschaftsverhältnis der genannten Ordnungen nach dem BGB besteht, die Prüfung der Miethöhe im Vergleich zur ortsüblichen Marktmiete entfallen. In den Fällen, in denen die 66-Prozent-Grenze bisher unterschritten wurde, würde die Berechnung der abzugsfähigen Werbungskosten für Vermietung und Verpachtung entfallen.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1

§ 21 Absatz 2 Satz 1 und 2 EStG betrifft nur noch Mietverhältnisse zwischen Angehörigen der ersten, zweiten oder dritten Ordnung nach den §§ 1924 bis 1926 BGB. Damit soll der eigentliche Zweck des Paragraphen erhalten werden, der eine günstige Vermietung an Angehörige bei gleichzeitiger voller Abzugsfähigkeit der Werbungskosten verhindern soll, da dies zu einem ungerechtfertigt hohen steuerlichen Verlust führen würde. Die Beschränkung auf Angehörige der ersten, zweiten und dritten Ordnung soll die betroffenen Mietverhältnisse auf den Kreis der nahen Angehörigen beschränken.

Zu Artikel 2

Das Gesetz tritt zum nächsten Veranlagungszeitraum in Kraft.

