

Antrag

des Abg. Friedrich Haag u. a. FDP/DVP

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Steuervorteil statt Mietpreisbremse – Durchdachter Vorschlag oder Wahlkampfente?

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. welche konkreten Berechnungen und Analysen dem Vorschlag der Bauministerin Nicole Razavi für einen Steuervorteil für Vermieter zugrunde liegen und wie hoch die erwarteten Steuerausfälle durch die vorgeschlagene Steuerbefreiung für die Vermietung von Wohnraum unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete wären;
2. welche Auswirkungen die Landesregierung auf den Wohnungsmarkt durch diesen Vorschlag erwartet, insbesondere im Vergleich zur bisherigen Mietpreisbremse;
3. welche alternativen Konzepte zur Mietpreisbremse die Landesregierung geprüft hat und warum diese verworfen wurden;
4. wie die Landesregierung die Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2025 mit dem neuen Vorschlag in Einklang bringt;
5. wie die Landesregierung den bürokratischen Aufwand für die Umsetzung des vorgeschlagenen Steuervorteils im Vergleich zur Mietpreisbremse einschätzt, insbesondere hinsichtlich der Belastung für Vermieter, Finanzbehörden und andere Beteiligte;
6. inwiefern die ortsübliche Vergleichsmiete überhaupt ein eindeutig, unkompliziertes und rechtssicher zu ermittelndes Kriterium für die Steuerangelegenheiten ist;

7. welche konkreten Berechnungen und Analysen dem Vorschlag der Bauministerin Nicole Razavi für Steuervorteile für selbstgenutztes Wohneigentum zugrunde liegen;
8. wie hoch die erwarteten Steuerausfälle durch den vorgeschlagenen Eigenheimfreibetrag und den Familienbonus wären;
9. wie die Landesregierung den bürokratischen Aufwand für die Umsetzung des vorgeschlagenen Eigenheimfreibetrags im Vergleich zur Mietpreisbremse einschätzt, insbesondere hinsichtlich der Belastung für Vermieter, Finanzbehörden und andere Beteiligte;
10. welche Auswirkungen die Landesregierung auf den Wohnungsmarkt durch diese Vorschläge erwartet, insbesondere im Vergleich zur bisherigen Wohnraumförderung;
11. welche Landeskompetenzen sie für die Umsetzung der Vorschläge „Steuervorteil statt Mietpreisbremse“, „Steuervorteile für die Schaffung von Mietwohnungen“ und „Eigenheimsteuerfreibetrag“ sieht, die von der Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen vorgelegt wurden;
12. inwiefern die Landesregierung sich auf Bundesebene, z. B. durch eine Bundsratsinitiative, für die Konzepte „Steuervorteil statt Mietpreisbremse“, „Steuervorteile für Schaffung von Mietwohnungen“ oder „Eigenheimsteuerfreibetrag“ einsetzen wird bzw. wie sie die Vorschläge in die Koalitionsverhandlungen auf Bundesebene einbringen will;
13. inwiefern sie die Auswirkungen der unter Ziffer 12 genannten Vorhaben im Vergleich zu einer generellen Absenkung der Grunderwerbssteuer auf 3,5 Prozent beurteilt.

13.3.2025

Haag, Dr. Schweickert, Dr. Jung, Bonath, Fischer,
Haußmann, Hoher, Reith, Scheerer FDP/DVP

Begründung

Mitten in der heißen Phase des Bundestagswahlkampfes kam die Bauministerin Nicole Razavi mit neuen Vorschlägen, wie man Wohneigentum fördern und Anreize für die Bauwirtschaft schaffen könnte. Neue Impulse sind generell zu begrüßen, nur betreffen diese Vorschläge Steuerangelegenheiten, die nur zu einem kleinen Teil in der Kompetenz des Landes liegen. Daher ist es fragwürdig, wie ernst die Ministerin es mit ihren Vorschlägen meinte, oder ob es nur ein Wahlkampfmanöver war.

Außerdem hinterfragt der Antrag, auf welcher Berechnungsgrundlage diese Vorschläge basieren und welche Auswirkungen zu erwarten sind. Es ist fraglich, ob es nicht die einfachere und unbürokratischere Maßnahme wäre, die Grunderwerbsteuer generell auf 3,5 Prozent zurückzusetzen. Dies hätte darüber hinaus auch den Vorteil, dass die Landesregierung diese Erleichterung sofort beschließen könnte.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 7. April 2025 Nr. MLW20-27-218/15/1 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,*

- 1. welche konkreten Berechnungen und Analysen dem Vorschlag der Bauministerin Nicole Razavi für einen Steuervorteil für Vermieter zugrunde liegen und wie hoch die erwarteten Steuerausfälle durch die vorgeschlagene Steuerbefreiung für die Vermietung von Wohnraum unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete wären;*
- 3. welche alternativen Konzepte zur Mietpreisbremse die Landesregierung geprüft hat und warum diese verworfen wurden;*
- 5. wie die Landesregierung den bürokratischen Aufwand für die Umsetzung des vorgeschlagenen Steuervorteils im Vergleich zur Mietpreisbremse einschätzt, insbesondere hinsichtlich der Belastung für Vermieter, Finanzbehörden und andere Beteiligte;*

Zu 1., 3. und 5.:

Die Fragen 1, 3 und 5 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Schaffung von bezahlbarem, bedarfsgerechtem und zukunftsfähigem Wohnraum ist eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. Bereits in der Vergangenheit war die Bereitstellung von Wohnraum eine wesentliche Frage des privaten Kapitals. Privatpersonen stellen mit 57,8 % den größten Anteil der Eigentümer in Deutschland dar (vgl. Zensus 2022). Ergänzend stellen Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG), die sich aus Privatpersonen und anderen Akteuren zusammensetzen, mit 21,5 % (vgl. Zensus 2022) ebenfalls einen großen Anteil der Eigentümer in Deutschland. Mehr als die Hälfte aller Wohnungen in Deutschland (53,5 %, vgl. Zensus 2022) sind darüber hinaus zu Wohnzwecken vermietet, dabei stellen private Eigentümer weit mehr als die Hälfte dieses Mietwohnraums zur Verfügung (vgl. Zensus 2022). All das zeigt, dass privates Kapital einer der größten Hebel ist, um den dringend benötigten zusätzlichen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Durch ein größeres Angebot an bezahlbarem Wohnraum leisten Vermieter einen wichtigen Beitrag zur sozialen Stabilität und zum Gemeinwohl.

Die derzeitige Situation auf dem deutschen Mietmarkt ist geprägt von einem sich verschärfenden Nachfrageüberschuss und entsprechend in den letzten Jahren gestiegenen Mieten (vgl. u. a. Jahresgutachten 2024 des Sachverständigenrates der Bundesregierung zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, S. 223 ff.). Die angebotsseitigen Steuervorschläge, u. a. zur Vermietung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, setzen an dieser Stelle an. Durch steuerliche Anreize für private Vermieter soll mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen und langfristig gesichert werden, um dem angespannten Wohnungsmarkt in Deutschland entgegenzuwirken und den Anstieg der Ausgaben für das Wohngeld zu dämpfen.

Dem Vorschlag, Steuererleichterungen für private Vermieter bei Vermietung ihrer Wohnung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete einzuführen, liegen Szenarien-Berechnungen zugrunde, in welchen jeweils Nettoeinkommen eines privaten Vermieters unter verschiedenen Regimen verglichen wurden. Als „Benchmark-Szenario“ wurde die Situation für Bestandsgebäude, die der Mietpreisbremse unterliegen, betrachtet. Demgegenüber stehen Szenarien, in denen Vermieter für eine Vermietung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bis zu einem gewis-

sen Grad steuerfrei vermieten können. Da die Erleichterung vom individuellen Steuersatz des Vermieters abhängt, wurden die Ergebnisse für eine Vielzahl von Grenzsteuersätzen berechnet. Den entwickelten Szenarien liegt der Gedanke der sinngemäßen teilweisen Übertragung der Idee der neuen Wohngemeinnützigkeit auf private Vermieter zugrunde. Die neue Wohngemeinnützigkeit gewährt bereits heute nach der Körperschaftsteuer veranlagten Marktakteuren erhebliche steuerliche Vergünstigungen bei der Vermietung unterhalb der Marktmiete.

In den Berechnungen wurden verschiedene Ausgestaltungen betrachtet, die teilweise Steuerfreiheit in Zusammenspiel mit Freibetragsregelungen und Steuerfreiheit mit der Einführung eines zusätzlichen Mietsteuersatzes (analog zu beispielsweise der pauschalen Besteuerung von Kapitalerträgen) ab einem gewissen Betrag vorsehen. Es wurden verschiedene Optionen ergebnisoffen geprüft, mit dem Ziel des langfristig verlässlichen Schaffens von bezahlbarem Wohnraum. Dabei wurde anhand der Analysen nach Lösungen mit dem effizientesten Mitteleinsatz, sozialer Ausgewogenheit und wenig Bürokratie gesucht.

Das Jahresgutachten 2024 des Sachverständigenrates der Bundesregierung zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung stellte den temporären Charakter der Mietpreisbremse heraus, um Preisspitzen kurzfristig abzufangen. Manko der Mietpreisbremse sei, so der Sachverständigenrat, dass sie zu geringeren Investitionsanreizen sowie einer ineffizienten Nutzung des vorhandenen Wohnraums führen könnte (vgl. Jahresgutachten 2024 des Sachverständigenrates der Bundesregierung zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, S. 268 f./S. 274 ff. ebd.). Demgegenüber ist dem Steuervorschlag inhärent, dass er langfristig und verlässlich Investitionsanreize für die Schaffung neuen bezahlbaren Mietwohnraums setzen kann. Der Steuervorschlag könnte einen unmittelbaren steuerlichen Anreiz für die Vermietung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete für private Vermieter schaffen.

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des Steuervorschlags eine Vielzahl an nachgelagerten positiven, teils kurz-, mittel- und langfristigen, und entsprechend schwer quantifizierbaren Effekten zur Folge hätte, die im Rahmen der (fiskalischen) Gesamtbeurteilung des Vorschlags und etwaiger Steuerausfälle mit zu berücksichtigen wären. Ein anreizbasiertes und auf lange Frist angelegtes Instrument zielt insbesondere darauf ab, die Investitionshemmnisse zur Schaffung von neuem Wohnraum abzubauen. Eine erhöhte Investitionstätigkeit dürfte einerseits insbesondere zu höheren Umsatz- und Grundsteuereinnahmen führen. Da der Vorschlag mit einem flächendeckenden Anreiz für die Vermietung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete einhergeht, würde er der Problematik einer Marktsegmentierung und entsprechenden Fehlallokation entgegenwirken.

Die Steuerbegünstigung wäre für den Vermieter nur mit einem geringem Bürokratieaufwand verbunden. In der Steuererklärung, in der sich der Steuerpflichtige bereits nach geltender Rechtslage zu seinen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu erklären hat, müsste lediglich die Angabe gemacht werden, dass unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet wird. Um dies festzustellen, benötigt der Vermieter dieselbe Bezugsgröße wie bei der bereits geltenden Regelung zur Mietpreisbremse. Für die Finanzämter wäre der Bürokratieaufwand ebenfalls gering. Die ortsübliche Vergleichsmiete stellt dort eine bekannte Größe dar. Im Gegensatz zur Mietpreisbremse würde die Unterschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch das Finanzamt, wie andere Angaben in der Steuererklärung auch, stichprobenartig überprüft. Das vorgeschlagene anreizbasierte Steuermodell würde auch die Mieterseite von Bürokratie entlasten, da der Vermieter gegenüber der Finanzverwaltung darlegen müsste, ob unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet wird. Die derzeitige Mietpreisbremse sieht die Überprüfung der Einhaltung de facto beim Mieter. Demgegenüber entstände bei der vorgeschlagenen Steuererleichterung für Mieter überhaupt kein Bürokratieaufwand, vielmehr würden sie von den niedrigeren Mieten und einer Entspannung der Mietmärkte insgesamt profitieren, denn die Absenkung der Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete hat Auswirkungen auf den Mietspiegel insgesamt.

2. welche Auswirkungen die Landesregierung auf den Wohnungsmarkt durch diesen Vorschlag erwartet, insbesondere im Vergleich zur bisherigen Mietpreisbremse;

4. wie die Landesregierung die Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2025 mit dem neuen Vorschlag in Einklang bringt;

Zu 2. und 4.:

Die Fragen 2 und 4 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Mietpreisbremse ist, wie die Gesetzesbegründung (Bundestagsdrucksache 18/3121, S. 16) bei ihrer Einführung zum 1. Juni 2015 bereits dargelegt hat, ein Instrument, das temporär, kurzfristig und regional Mietpreisspitzen dämpfen soll. Sie sorgt für eine Verlangsamung der Mietpreissteigerung in einem Teilsegment des Mietmarktes. In der langen Frist ist nicht auszuschließen, dass nachteilige Effekte auf das Wohnraumangebot dominieren können mit Folgen einer Verschärfung sowohl des generellen Mietniveaus als auch der ineffizienten Segmentierung des Marktes (vgl. Jahresgutachten 2024 des Sachverständigenrates der Bundesregierung zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere S. 274 ff.). Ungeachtet dessen erscheint eine Befristung des Instruments der Mietpreisbremse aufgrund des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit geboten. So wurde die Mietpreisbremse vom Bundesverfassungsgericht unter anderem deshalb als verfassungsmäßig erachtet, weil die Geltungsdauer der Mietpreisbremse zeitlich beschränkt ist. Darauf weist das BVerfG ausdrücklich hin (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – Aktenzeichen: 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18).

Während die preisdämpfenden Effekte der Mietpreisbremse nur temporär angelegt sind, zielt der Steuervorschlag auf eine langfristige Entlastung am Mietmarkt durch nachhaltige Anreize zur Angebotserweiterung ab. Leitgedanke des Steuervorschlags ist, durch bürokratiearme Anreize gesteigerte Investitionen in privaten Mietwohnraum auszulösen und ein größeres Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Durch die vorgeschlagene Steuererleichterung würde die Rentabilität der Vermietung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete für private Vermieter nicht verloren gehen und die Vermietung oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete weniger attraktiv werden. Daneben würde die Umsetzung des Steuervorschlags einen Beitrag zur Mietpreisstabilisierung leisten und könnte mit effizienten und unbürokratischen marktwirtschaftlichen Mitteln Antworten geben auf durch die Mietpreisbremse ausgelöste nicht gewünschte Effekte, wie zum Beispiel eine Mietmarktsegregation und dem so entstehenden Insider-Outsider Problem. Im Unterschied zur Mietpreisbremse würde der Steuervorteil ubiquitär wirken und hätte einen Effekt auf den gesamten Mietwohnungsmarkt.

Aufgrund der Unterscheidung zwischen kurz- und langfristigen Effekten schließt es sich nicht aus, den Steuerreformvorschlag und die Mietpreisbremse temporär nebeneinander zur Anwendung kommen zu lassen. Bis Klarheit auf Bundesebene besteht, soll die Landesverordnung zur Mietpreisbremse bis 31. Dezember 2025 verlängert werden. Weitere Entscheidungen werden dann im Licht der künftigen bundesrechtlichen Vorgaben bewertet.

6. inwiefern die ortsübliche Vergleichsmiete überhaupt ein eindeutig, unkompliziertes und rechtssicher zu ermittelndes Kriterium für die Steuerangelegenheiten ist;

Zu 6.:

Wie o. g. dargelegt, ist die ortsübliche Vergleichsmiete in der Finanzverwaltung eine bekannte Größe; sie findet bei der Besteuerung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung bereits in einigen Fällen Anwendung (z. B. bei der Überprüfung bei der Einkunftserzielungsabsicht bzw. der Ermittlung des Anteils der abzugsfähigen Werbungskosten, § 21 Absatz 2 EStG). Der Vorschlag, der Einführung eines Steuertarifs im Einkommensteuergesetz zur vergünstigten Vermie-

tung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete wurde mit der Forderung nach einer verbesserten Rechtsgrundlage zur Erstellung der Mietspiegel verbunden.

7. *welche konkreten Berechnungen und Analysen dem Vorschlag der Bauministerin Nicole Razavi für Steuervorteile für selbstgenutztes Wohneigentum zugrunde liegen;*

8. *wie hoch die erwarteten Steuerausfälle durch den vorgeschlagenen Eigenheimfreibetrag und den Familienbonus wären;*

Zu 7. und 8.:

Die Fragen 7 und 8 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Für die Wirkungsevaluation der vorgeschlagenen Maßnahmen wurden Szenarienberechnungen durchgeführt. In den Berechnungen wurde der zum Zeitpunkt der Berechnung gültige Einkommenssteuertarif verwendet, um etwaige Steuertarif-Rückkopplungen der betrachteten Kombinationen aus Freibetrag, einkommensabhängiger Abzugsmöglichkeit wie Sonderausgaben und (Familien-)Zulagen in die Berechnungen miteinbeziehen zu können. Die Szenarienberechnungen wurden sowohl für Single- als auch Mehrpersonen-Haushalte durchgeführt, wobei für die Berechnung der resultierenden Steuerlast der Mehrpersonen-Haushalte das Zusammenleben in ehelicher Lebensgemeinschaft unterstellt wurde. Im Ausgangsszenario wurde ein „Standard“-Steuerfall unterstellt, in dem die gängigen Werbungskosten (u. a. abzugsfähige Sozialversicherungsabgaben) sowie etwaige familienspezifische Steuervorteile (Kinderfreibetrag bzw. Kindergeld sowie Splittingverfahren) mitberücksichtigt wurden. Darüber hinaus wurden weitere Faktoren wie zum Beispiel der Darlehenszins berücksichtigt, indem angenommen wurde, dass für die Baufinanzierung ein Annuitätendarlehen aufgenommen wird. Die monatliche Belastung ergibt sich entsprechend als Annuität für gegebene Darlehensvolumina, Laufzeit und Zinssatz.

Auf dieser Grundlage kann die Wirkung, zum Beispiel einer Kombination aus einkommensunabhängigem Freibetrag und Kinderzulage, auf das resultierende Nettoeinkommen bei gegebenem zu versteuerndem Einkommen abgeschätzt werden. Hierzu wurden die Parameter im Ausgangsszenario entsprechend um die Freibeträge, Sonderausgaben und Zulagen angepasst, um das resultierende Nettoeinkommen mit dem Wert des Basis-Szenarios vergleichen zu können. Um für verschiedene Darlehensvolumina und Zinskombinationen die jeweilige Belastungsquote zu berechnen, wurde sowohl für das Basis-Szenario als auch für die verschiedenen Reform-Szenarien das resultierende Netto-Haushaltseinkommen zur Annuität für gegebene Darlehensparameter ins Verhältnis gesetzt. Ausgehend von diesen Ergebnissen konnte für eine Vielzahl beispielhafter Haushalte mit verschiedenen Bruttohaushaltseinkommen evaluiert werden, inwieweit sich die Belastung in verschiedenen Szenarien reduzieren würde. Dieses Vorgehen erlaubt es, insbesondere szenarienhafte Schwellenhaushalte zu identifizieren und die Kombinationen so zu gestalten, dass die Entlastungseffekte für ebendiese am stärksten sind. Hierbei stand die Überlegung im Zentrum, mit den eingesetzten Finanzmitteln bzw. Steuererleichterungen den größtmöglichen Effekt, d. h. relative Entlastung, insbesondere für Schwellenhaushalte zu erzielen. Die Wahl des Modells eines Eigenheimfreibetrags in Kombination mit einer Kinderzulage war das Resultat dieser Berechnungen und Analysen vor dem Hintergrund der o. g. Zielsetzung. Um die Kosten nach oben hin zu deckeln, wurde in den Berechnungen zudem ein jährlicher Maximalbetrag der steuerlichen Begünstigung pro Haushalt festgelegt.

Da die Steuertarif-Rückkopplungen mitberücksichtigt wurden, zeigt sich, dass aufgrund des progressiven Einkommenssteuertarifs ein Kinderzulagen-Modell in Kombination mit einem Eigenheimfreibetrag insbesondere für Haushalte mit kleineren bis mittleren Einkommen zur relativ höchsten Entlastung führen würde. Dies gilt aufgrund der Deckelung des Maximalbetrags auch für kinderlose Haushalte, bei denen nur der Eigenheimfreibetrag zur Anwendung käme.

Für gegebene Darlehensvolumina ergab sich, dass es gerade diese Haushalte sind, die man als Schwellenhaushalte (d. h. Haushalte, die 30 bis 40 % des Nettoeinkommens für die Tilgung aufwenden müssten) kategorisieren kann. Die entsprechende Entlastung durch die gemachten Vorschläge würde insbesondere solche Haushalte bei der Eigentumbildung unterstützen.

Auch bei den Überlegungen zur steuerlichen Erleichterung mittels eines Eigenheimfreibetrags in Kombination mit einer Kinderzulage müssen eine Vielzahl von Effekten für die (fiskalische) Bewertung bzw. die daraus resultierenden Steuerausfälle berücksichtigt werden. So sind auch hier insbesondere die Mehreinnahmen aus Grund- und Umsatzsteuer zu beachten, die bei einer induzierten höheren Markt- und Bautätigkeit zu erwarten wären.

Da der Steuervorschlag Anreize für eine Ausweitung des Wohnungsangebots setzt, sind darüber hinaus Sickerereffekte auf dem Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Letztere dürften zu einer höheren Aktivität am Mietmarkt führen, sodass dadurch auch etwaigen Fehlallokationen entgegengewirkt werden könnte. Damit verbunden dürfte die Angebotsausweitung zudem zu einer Entspannung der angespannten Mietmärkte führen. Insgesamt sind solche nachgelagerten Effekte nicht ohne weiteres quantifizierbar, aber für eine ganzheitliche Bewertung wichtig.

9. wie die Landesregierung den bürokratischen Aufwand für die Umsetzung des vorgeschlagenen Eigenheimfreibetrags im Vergleich zur Mietpreislösung einschätzt, insbesondere hinsichtlich der Belastung für Vermieter, Finanzbehörden und andere Beteiligte;

Zu 9.:

Ein direkter Vergleich des bürokratischen Aufwands des vorgeschlagenen Eigenheimfreibetrags mit dem Bürokratieaufwand der Mietpreislösung ist nicht möglich, da der Eigenheimfreibetrag darauf abzielt, den Erwerb von Wohneigentum zu fördern und erschwinglicher zu machen, während die Mietpreislösung darauf abzielt, kurzfristige Preisspitzen auf dem Mietmarkt abzufedern (s. o.).

Grundsätzlich sind steuerrechtliche Vorteile bürokratiearm umsetzbar und verlässlich planbar für die Begünstigten, insbesondere wenn es sich um Freibetragsregelungen handelt. Sowohl die Finanzverwaltung als auch viele Bürgerinnen und Bürger sind mit dem Instrument des steuerrechtlichen Freibetrags vertraut, zum Beispiel mit dem Freibetrag für Kapitalerträge (Sparerpauschbetrag) oder dem Kinderfreibetrag. Der Umsetzungsaufwand sowohl für den zukünftigen Eigentümer als auch für die Finanzbehörden wäre gering, sodass die Maxime der bürokratiearmen Lösung auch hier gewahrt wird. Zusätzliche Belastungen für den Vermieter gäbe es nicht, da der Vorschlag nicht das vermietete, sondern das selbstgenutzte Eigentum betrifft.

10. welche Auswirkungen die Landesregierung auf den Wohnungsmarkt durch diese Vorschläge erwartet, insbesondere im Vergleich zur bisherigen Wohnraumförderung;

Zu 10.:

Die Wohnraumförderung und die steuerlichen Reformvorschläge sind getrennt voneinander zu betrachten und als eigenständige, gegebenenfalls auch ergänzende Instrumente im breiten Instrumentenkasten für mehr bezahlbaren Wohnraum zu verstehen. Es gilt der Grundsatz: „Jede Wohnung zählt!“. Die Wohnraumförderung allein wird nicht ausreichen, um zügig genügend bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen. Es braucht die Aktivierung privaten Kapitals. Anders als die Soziale Wohnraumförderung mit ihrer gezielten programmatischen Charakteristik würden die Steuervorschläge das weitaus breitere Segment des frei finanzierten Wohnungsbaus erfassen.

Darüber hinaus unterscheidet sich die Wirkungsweise der Wohnraumförderung von denen der genannten steuerlichen Maßnahmen: Mit einer Steuererleichterung bei der Vermietung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete werden private Vermieter erreicht, die beispielsweise nur eine oder wenige Wohneinheiten vermieten und so motiviert werden, auf dem freien Wohnungsmarkt, Wohnungen zu günstigen Mieten zur Verfügung zu stellen. Die Steuererleichterung käme sowohl Mietern, als auch Vermietern zugute. Vermieter erhielten eine bürokratiearme Steuererleichterung bei Vermietung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete und Mieter profitierten von einer steigenden Anzahl günstiger Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Diese Vermietungen würden im Laufe der Zeit auch in die Mietspiegel und die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einfließen und somit dämpfend wirken und zu einem langsameren Anstieg des Mietniveaus beitragen. Eine breite Vergrößerung des Angebots bezahlbarer Mieten auf dem Mietmarkt würde auch zu einer Entspannung angespannter Mietmärkte beitragen.

Der Eigenheimfreibetrag würde als weiterer Baustein bauwillige Haushalte in der Breite der Gesellschaft erreichen und bei der Wohneigentumsbildung unterstützen. Aktuell gibt es keine direkte steuerliche Unterstützung für Wohneigentum zur Selbstnutzung. Die Ausgestaltung über das Steuersystem ist bürokratiearm. Durch einsetzende Sickerfekte würde auch der Mietwohnungsmarkt entlastet. Eine verstärkte Eigentumsförderung kann auch einen wichtigen Impuls zur Belegung der schwächelnden Bauwirtschaft leisten. Mehr Wohneigentum für breite Teile der Bevölkerung kann auch zu mehr Vermögensgleichheit beitragen und ist ein zusätzlicher Baustein für die Vorsorge im Alter. Der Eigenheimfreibetrag hätte den Vorteil, dass damit vor allem Schwellenhaushalte bei der Schaffung von Wohneigentum unterstützt würden. Familien, die einen höheren Wohnraumbedarf haben und beispielsweise aufgrund nur eines Vollzeiteinkommens oder verringerten Einkommens aus Teilzeitbeschäftigungen ein niedrigeres Haushaltseinkommen haben, würden durch das Kombi-Modell in Form des Eigenheimfreibetrags mit einer einkommensunabhängigen Kinderzulage ergänzend unterstützt. Die Kinderzulage, die unabhängig vom zu versteuernden Einkommen auszugestalten wäre, würde vor allem Haushalte mit mittleren und kleineren Einkommen helfen.

Zusammenfassend sind die Vorschläge der Einführung eines Eigenheimfreibetrags mit Kinderzulage und Steuererleichterungen für die Vermietung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete bürokratiearme Instrumente, um mehr bezahlbaren Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt zu schaffen.

2024 floss die Rekordsumme von 641 Millionen Euro in das Landesprogramm zur sozialen Wohnraumförderung sowie in das Programm Junges Wohnen. Das sind 90 Millionen Euro mehr als ursprünglich im Haushaltsplan für 2024 veranschlagt (551 Millionen Euro). 2025 wurde das Bewilligungsvolumen noch weiter auf nun 760 Millionen Euro erhöht. Damit setzt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Land ein starkes Zeichen und hat zusammen mit dem Bund und der L-Bank alle Reserven mobilisiert, um auf die große Nachfrage nach den Fördermitteln zu reagieren.

11. welche Landeskompetenzen sie für die Umsetzung der Vorschläge „Steuervorteil statt Mietpreisbremse“, „Steuervorteile für die Schaffung von Mietwohnungen“ und „Eigenheimsteuerfreibetrag“ sieht, die von der Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen vorgelegt wurden;

12. inwiefern die Landesregierung sich auf Bundesebene, z. B. durch eine Bundesratsinitiative, für die Konzepte „Steuervorteil statt Mietpreisbremse“, „Steuervorteile für Schaffung von Mietwohnungen“ oder „Eigenheimsteuerfreibetrag“ einsetzen wird bzw. wie sie die Vorschläge in die Koalitionsverhandlungen auf Bundesebene einbringen will;

Zu 11. und 12.:

Die Fragen 11 und 12 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Nach Artikel 105 Absatz 1 des Grundgesetzes hat der Bund die ausschließliche Gesetzgebung über die Zölle und Finanzmonopole. Nach Absatz 2 hat er die konkurrierende Gesetzgebung über die Grundsteuer und über die übrigen Steuern, wenn ihm das Aufkommen dieser Steuern ganz oder zum Teil zusteht. Die Steuervorschläge betreffen Regelungen zur Änderung der Einkommensbesteuerung, bei welcher der Bund von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht hat. Aufgrund von angespannten Wohnungsmärkten darf der Hebel des Steuerrechtes und eine Weiterentwicklung im Sinne von mehr bezahlbarem Wohnraum nicht außer Acht gelassen werden. Deshalb ist es im Interesse Baden-Württembergs, bei diesem Themenfeld einen Anstoß für notwendige Veränderungen auf Bundesebene zu geben. Die weitere Entwicklung der steuerlichen Begünstigung von Mietwohnraum und selbstgenutztem Wohneigentum wird das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen verfolgen und sich weiterhin in den politischen Meinungsbildungsprozess einbringen.

13. inwiefern sie die Auswirkungen der unter Ziffer 12 genannten Vorhaben im Vergleich zu einer generellen Absenkung der Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent beurteilt.

Zu 13.:

Die vorgeschlagenen steuerrechtlichen Maßnahmen haben jeweils unterschiedliche Adressaten und Intentionen. Eine Senkung der Grunderwerbsteuer kommt einer Senkung der Transaktionskosten.

Die Steuererleichterung für eine günstige Vermietung knüpft demgegenüber unmittelbar an die Vermietung und die Miethöhe an und zielt darauf ab, unabhängig vom Bestand oder Neubau, mehr bezahlbaren Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen.

Eine Senkung der Grunderwerbsteuer würde in der Erwerbsphase von Wohneigentum einmalig ansetzen, wohingegen der Eigenheimfreibetrag über die Finanzierungsphase einer Immobilie hinweg gewährt würde, in welcher mitunter ein gesteigerter Darlehenszinssatz zu höheren monatlichen Belastungen führte. Der Steuerfreibetrag könnte hier einen Ausgleich schaffen.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen