

**Kleine Anfrage zur schriftlichen Beantwortung
gemäß § 46 Abs. 1 GO LT
mit Antwort der Landesregierung**

Anfrage der Abgeordneten Ansgar Schledde, Holger Kühnlenz und Omid Najafi (AfD)

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung namens der Landesregierung

Wie möchte die Landesregierung die im Koalitionsvertrag beschriebenen Ziele im Bereich des privaten und sozialen Wohnungsbaus erreichen?

Anfrage der Abgeordneten Ansgar Schledde, Holger Kühnlenz und Omid Najafi (AfD), eingegangen am 13.01.2023 - Drs. 19/283
an die Staatskanzlei übersandt am 16.01.2023

Antwort des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung namens der Landesregierung vom 16.02.2023

Vorbemerkung der Abgeordneten

„In den vergangenen Krisenjahren bildete die Bauwirtschaft stets ein stabiles Fundament für die Konjunktur. Dieses Fundament bröckelt zum Jahresende. (...) Die Perspektiven verfinstern sich, Stornierungen von Bauprojekten steigen. (...) Bauherren schrecken steigende Zinsen und teures Material. Die Mieten steigen“¹. Umfragen des Ifo-Institutes haben ergeben: „Die Stimmung in den Unternehmen sei so düster wie seit Beginn der Erhebungen im Jahr 1991 nicht mehr. (...) Der Zentralverband Deutscher Baugewerbe rechnet mit einem kräftigen Rückgang neugebauter Wohnungen.“

Die Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank lassen die Zinsen an den Kapitalmärkten steigen - damit nicht zuletzt auch die Bauzinsen. Durch den gleichzeitigen Anstieg der Zinsen der Baufinanzierung und die Verteuerung der Baukosten können sich immer weniger Menschen den Kauf einer Wohnung oder den Bau eines Hauses leisten.

1. Plant die Landesregierung eine Bundesratsinitiative zur Streichung der Mehrwertsteuer auf Wohnbauprojekte? Wenn nein, warum nicht?

Maßnahmen zur Förderung der Wohnraum- und Eigenheimförderung sollten so ausgestaltet werden, dass sie zielgenau und gut administrierbar sind sowie übermäßigen Bürokratieaufwand vermeiden. Jedwede steuerliche Förderung, die nicht auf die individuelle Förderwürdigkeit eingeht, ist insoweit grundsätzlich nicht zielgenau.

Umsätze von bebauten Grundstücken fallen unter das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) und sind bereits derzeit nach § 4 Nr. 9 Buchst. a des Umsatzsteuergesetzes (UStG) von der Umsatzsteuer befreit. Außerdem kann ein insgesamt umsatzsteuerfreier einheitlicher Grundstücksumsatz vorliegen, wenn der Grundstücksverkäufer zugleich die Bebauung des Grundstücks übernimmt (siehe Abschnitt 4.9.1 Abs. 1 des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses - UStAE). Für weitergehende Befreiungen, insbesondere eine „Streichung“ der Mehrwertsteuer, sind die bindenden Vorgaben der Mehrwertsteuersystemrichtlinie (MwStSystRL - EU-Ebene) zu beachten, die schnelle und einfache Lösungen insoweit nicht zulassen.

Zudem führt eine Ermäßigung der Umsatzsteuer keineswegs automatisch auch zu entsprechend geringeren Preisen, denn die unternehmerische Preisgestaltung liegt außerhalb des staatlichen Ein-

¹ vgl. <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/bauwirtschaft-wohnungsbau-stornierungen-miete-100.html>

flussbereiches. Zudem ist eine positive Auswirkung von Steuersatzsenkungen auf die Verbraucherpreise umso unwahrscheinlicher, je höher der Nachfragedruck ist. Im Baugewerbe kommen aktuell Materialknappheit und Lieferengpässe hinzu.

Eine Reduzierung der Umsatzsteuer (im Extremfall auf null) würde außerdem im Wohnungsbau einen erheblichen Steuerausfall bedeuten, der durch andere Maßnahmen kompensiert werden müsste.

2. Plant die Landesregierung eine Senkung oder gegebenenfalls Aussetzung der Grunderwerbsteuer für Erstkäufer? Wenn nein, warum nicht?

Die Landesregierung unterstützt das Ziel der Wohnraum- und Eigenheimförderung im Grundsatz. Hierbei ist jedoch zu prüfen, ob Maßnahmen bei der Grunderwerbsteuer überhaupt ein hinreichend zielgenaues Instrument für die Wohnraum- und Eigenheimförderung darstellen können. Würde man z. B. einen sogenannten Ersterwerb als Voraussetzung für eine steuerliche Förderung festlegen, würde dies äußerst aufwendige Prüfmechanismen auslösen, wie beispielsweise eine bundesweite Datenbank, in der personenbezogen und lückenlos jeder Grundstückserwerb dauerhaft protokolliert würde. Auch hier gilt: Jegliche Maßnahmen der Wohnraum- oder Eigenheimförderung sollten so ausgestaltet werden, dass sie gut administrierbar sind und übermäßigen Bürokratieaufwand vermeiden.

3. Plant die Landesregierung eine Bundesratsinitiative, um Sonderabschreibungen im privaten Mietwohnungsbau zu ermöglichen? Wenn nein, warum nicht?

Der Bundesgesetzgeber hat mit § 7 b Einkommensteuergesetz (EStG) bereits eine Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubauten mit Baukostenhöchstgrenze geschaffen, um steuerliche Anreize zu setzen und somit die Bautätigkeit anzureizen. Durch die Regelung werden nicht nur Wohnungen im Zusammenhang mit dem Neubau von Gebäuden gefördert, sondern auch Maßnahmen zur Schaffung neuer Wohnungen in bestehenden Gebäuden.

Die Sonderabschreibung kann neben der linearen Absetzung für Abnutzung (AfA) für Gebäude geltend gemacht werden. Die bereits zuvor zeitlich befristete Maßnahme wurde durch Artikel 4 des Jahressteuergesetzes 2022 (JStG 2022) vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294) auf Mietwohnungsneubauten ausgeweitet, die aufgrund eines nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.01.2027 gestellten Bauantrags errichtet werden, und zusätzlich an bestimmte Effizienzvorgaben gekoppelt.

Ebenfalls durch Artikel 4 jenes Gesetzes wurde die lineare Gebäude-AfA für alle nach dem 31. Dezember 2022 fertiggestellten Wohngebäude von 2 % auf 3 % angehoben (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Buchst. c EStG).

Niedersachsen hat dem Gesetz im Bundesrat zugestimmt. Für die Schaffung noch weitergehender Sonderabschreibungen ist kein Raum.

4. Welche Förderprogramme nebst Fördervolumen sind von der Landesregierung geplant, um sowohl Bauherren als auch die niedersächsische Bauwirtschaft zu unterstützen?

Das Land fördert den Wohnungsbau auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung und die Förderung von Wohnquartieren (NWofG). Die Fördermöglichkeiten im Einzelnen ergeben sich aus den vom Fachministerium im Niedersächsischen Ministerialblatt veröffentlichten Förderrichtlinien zur sozialen Wohnraumförderung des Landes.

Begrifflich wird zwischen der Mietwohnraumförderung und der Eigentumsförderung unterschieden. Im Rahmen der allgemeinen Mietwohnraumförderung wird die Schaffung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern durch den Neubau von Mietwohnungen, durch die Änderung und Erweiterung von Gebäuden sowie modellhafte Wohnprojekte gefördert. Weitere Fördergegenstände sind die Modernisierung von Mietwohnraum, die Mietwohnraumförderung auf den Ostfriesischen Inseln sowie die Förderung von Wohnheimplätzen für Studierende und Auszubildende. Mit der Eigentumsförderung

werden der Neubau, der Erwerb, die Modernisierung einschließlich altersgerechter Modernisierung sowie die energetische Modernisierung von selbst genutztem Wohneigentum unterstützt.

Zur Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung besteht das nicht rechtsfähige Sondervermögen „Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds Niedersachsen“. Dem Sondervermögen fließen als Einnahmen insbesondere die dem Land nach Artikel 104 d Grundgesetz gewährten Finanzhilfen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau zu sowie die für die Förderung bereitgestellten sonstigen Haushaltsmittel des Landes. Im Jahr 2023 stellt der Bund dem Land Niedersachsen einen Verpflichtungsrahmen in Höhe von 234 883 250 Euro zur Verfügung. Das Land stellt mit dem Haushalt 2023 (Stand: 27.01.2023) einen Betrag in Höhe von 36 860 000 Euro für Investitionen im Wohnungsbau zugunsten des Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds bereit. Die Mittel im Wohnraum- und Wohnquartierförderfonds stehen für alle förderfähigen Maßnahmen nach den jeweils geltenden Förderrichtlinien zur Verfügung.

Wenngleich die soziale Wohnraumförderung in erster Linie ein sozialpolitisches Instrument ist und dazu dient, die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, werden zugleich konjunkturelle Impulse für die Bauwirtschaft gesetzt. Durch das Anreizen von Investitionen in den geförderten Wohnungsbau kann ein wichtiger Beitrag zur Unterstützung und Stabilisierung der niedersächsischen Bauwirtschaft geleistet werden.

5. Mit welchen Maßnahmen unterstützt die Landesregierung die kommunalen Verwaltungen, um den Entscheidungsprozess über Bauanträge schneller und koordinierter abzuwickeln?

Die Landesregierung hatte am 01.06.2021 dem Landtag einen Gesetzentwurf zur Änderung der Niedersächsischen Bauordnung und des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vorgelegt (Drs. 18/9393). Dieser Entwurf enthielt zahlreiche Regelungen zur Verbesserung der Durchführung der Baugenehmigungsverfahren und führte am 10.11.2021 zum Beschluss des Landtages (Nds. GVBl. S. 732 ff.). Ein Schwerpunkt der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen Regelungen liegt in der Ausgestaltung zur elektronischen Kommunikation und damit zur Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren. Auf Grundlage dieser Regelungen können die unteren Bauaufsichtsbehörden ihre Verfahren effizienter gestalten. Begleitet wird dieser Prozess durch die oberste Bauaufsichtsbehörde, die im Rahmen der Fachaufsicht die unteren Bauaufsichtsbehörden berät.

6. Plant die Landesregierung eine Eigenheimförderung, die breite Schichten erreicht und so privates Kapital wirkungsvoll mobilisiert? Wenn nein, warum nicht?

Die Landesregierung sieht ihre Aufgabe in erster Linie darin, Personen die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum zu ermöglichen, die ohne finanzielle Unterstützung dazu nicht in der Lage sind. Dies ist gesetzlich in den Bestimmungen des NWoFG hinterlegt. Die Eigentumsförderung ist Bestandteil der sozialen Wohnraumförderung des Landes. Das NWoFG konkretisiert die Zielgruppe der Förderung in der Weise, dass bestimmte Einkommensgrenzen gestaffelt nach Haushaltsgrößen festgelegt sind. Die Förderung darf nur Haushalte begünstigen, die die festgelegten Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Vor diesem Hintergrund plant die Landesregierung derzeit keine Eigenheimförderung, die alle Haushalte und Personen ungeachtet ihrer Einkommensverhältnisse adressiert.