Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Neue Wohngemeinnützigkeit startet am 1. Januar 2025

Deutscher Bundestag beschließt Säule für bezahlbares Wohnen

18.10.2024 Fachinformation

Der Deutsche Bundestag hat am 18. Oktober 2024 das Jahressteuergesetz 2024 verabschiedet. Darin enthalten ist die Aufnahme der „Förderung wohngemeinnütziger Zwecke" in den Katalog der gemeinnützigen, die Allgemeinheit fördernden Zwecke in die Abgabenordnung. Durch die neue Wohngemeinnützigkeit soll langfristig mehr dauerhaft bezahlbarer Wohnraum in Deutschland gesichert und geschaffen werden.

Von der Regelung profitieren sozial orientierte Körperschaften wie zum Beispiel Stiftungen oder Vereine, aber auch kommunale Unternehmen oder Unternehmen der Sozialwirtschaft, die ihre Wohnungsbestände sichern und ausbauen wollen.

Klara Geywitz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: *„Die Wohngemeinnützigkeit kann zum 1. Januar 2025 starten. Damit wird ein sehr wichtiges Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt. Neben der Förderung des sozialen Wohnungsbaus, für das der Bund bis 2028 die Rekordsumme von 21,65 Milliarden Euro zur Verfügung stellt, sowie unseren zielgerichteten Förderprogrammen für bezahlbares Wohnen wird die Wohngemeinnützigkeit eine weitere starke Säule für bezahlbaren Wohnraum im freifinanzierten Wohnungsbau sein. Durch die festgelegten Einkommensgrenzen können rund 60% der Haushalte in Deutschland von der neuen Wohngemeinnützigkeit profitieren. Mit dem Wiedereinstieg in die Wohngemeinnützigkeit entsteht Wohnraum für kleine und mittlere Einkommen ohne zeitliche Befristung. Ich wünsche mir, dass möglichst viele Investoren diese Möglichkeit nutzen, langfristig und sinnvoll in Wohnraum zu investieren."*

Hintergrund

- Nach der Verabschiedung des Jahressteuergesetzes durch den Deutschen Bundestag muss ebenfalls noch der Bundesrat zustimmen.
- Die Förderung der neuen Wohngemeinnützigkeit im Rahmen der Abgabenordnung liegt in der vergünstigten Vermietung vor allem an Personen, deren Einkommen nicht mehr als das Fünf- bzw. (bei Alleinstehenden und Alleinerziehenden) das Sechsfache der Sozialhilfe nach SGB XII beträgt.
- Das bedeutet, dass eine alleinerziehende Mutter mit einem Kind im Alter von unter 6 Jahren ein Bruttoeinkommen von bis zu 67.470 Euro (inkl. Kindergeld und Unterhalt) erzielen kann, um eine Wohnung im Rahmen der neuen Wohngemeinnützigkeit anzumieten.
- Insgesamt wird damit die Vermietung an ca. 60% der Haushalte in Deutschland unter den Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit steuerbefreit. Die angebotene Miete muss dabei dauerhaft unter der marktüblichen Miete angesetzt werden, da anderenfalls keine Unterstützungsleistung der jeweiligen Körperschaft vorläge.
- Damit erweitern wir die Möglichkeiten für die steuerbegünstigte Vermietung gegenüber den derzeit einschlägigen Möglichkeiten der Mildtätigkeit in § 53 AO erheblich. Zudem erfolgt eine rechtliche Klarstellung für die Bildung von Rücklagen für langfristige Investitionsvorhaben (§ 62 Abs. 1 Nr. 1 AO), die besonders bei Investitionen in Wohnraum (zum Beispiel Sanierungen) auch langfristig zu planen sind.
- Perspektivisch könnten „wohngemeinnützige" Unternehmen zusätzlich auch mit gezielten Maßnahmen bei ihren Investitionen gefördert werden.
- Eine Wohngemeinnützigkeit gab es in der Bundesrepublik Deutschland schon einmal bis zu ihrer Abschaffung im Jahr 1990.

Quelle: Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

https://bbu.de/beitraege/neue-wohngemeinnuetzigkeit-startet-am-1-januar-2025