



Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Jutta Widmann FREIE WÄHLER**
vom 25.10.2017

Werkwohnungen

Ich frage die Staatsregierung:

- 1.1 Inwieweit ist es rechtlich zulässig, wenn Stiftungen aus eigenen Mitteln Wohnungen für ihre Mitarbeiter errichten und diesen zu besonders günstigen Mietkonditionen vermieten?
- 1.2 Wenn ja, zu welchen Preisen?
- 2.1 Inwieweit ist es rechtlich zulässig, wenn Unternehmen aus eigenen Mitteln Wohnungen für ihre Mitarbeiter errichten und diesen zu besonders günstigen Mietkonditionen vermieten?
- 2.2 Wenn ja, zu welchen Preisen?
3. Welche steuerlichen Regelungen sind dabei zu beachten
– für Stiftungen?
– für Unternehmen?
– für die Mitarbeiter?
4. Wie könnte die Staatsregierung angesichts der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt solche Werkwohnungen besser fördern?
5. Wie viele staatseigene Wohnungen für Bedienstete besitzt der Freistaat aktuell?
6. Nach welchen Kriterien werden diese staatseigenen Wohnungen vergeben und zu welchen Preisen?
7. Inwieweit ist es Kommunen möglich, ähnlich wie die Staatsregierung eigene Wohnungen für Mitarbeiter zu errichten bzw. zu erwerben und diesen zu besonders günstigen Mietkonditionen zu vermieten?

Antwort

des Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr im Einvernehmen mit dem Staatsministerium der Justiz und dem Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
vom 23.11.2017

1.1 Inwieweit ist es rechtlich zulässig, wenn Stiftungen aus eigenen Mitteln Wohnungen für ihre Mitarbeiter errichten und diesen zu besonders günstigen Mietkonditionen vermieten?

Die einer Stiftung zur Verfügung stehenden Mittel (Erträge, etwaige Zuwendungen) dürfen nur für die satzungsgemäßen Zwecke verwendet werden (Art. 6 Abs. 3 Bayerisches Stiftungsgesetz – BayStG); das Vermögen der Stiftung (Grundstockvermögen, sonstiges Vermögen) ist wirtschaftlich zu verwalten (Art. 6 Abs. 1 BayStG).

Rechtsfähige Stiftungen im Sinn der §§ 80 ff des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) können grundsätzlich jeden Zweck verfolgen, der über die reine Vermögensverwaltung oder die Begünstigung des Stifters hinausgeht (keine „Selbstzweckstiftungen“) und der nicht gegen das Gemeinwohl verstößt (§ 80 Abs. 2 Satz 1 BGB).

Sofern die Stiftung die Steuerbegünstigung erreichen will, muss sich u. a. aus ihrer Satzung ergeben, dass der verfolgte Zweck den Anforderungen der §§ 52 bis 55 der Abgabenordnung (AO) entspricht (§ 59 AO), es sich also insbesondere um einen gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zweck handelt und hinsichtlich der Zweckverfolgung die Voraussetzung der „Selbstlosigkeit“ (§ 55 AO) vorliegt. Ein gemeinnütziger Zweck wird verfolgt, wenn die Tätigkeit der Stiftung darauf gerichtet ist, die Allgemeinheit etwa auf materiellem Gebiet selbstlos zu fördern; eine Förderung der Allgemeinheit ist nicht gegeben, „wenn der Kreis der Personen, dem die Förderung zugutekommt, fest abgeschlossen ist, zum Beispiel bei Zugehörigkeit zu einer Familie oder zur Belegschaft eines Unternehmens, oder infolge seiner Abgrenzung, insbesondere nach räumlichen oder beruflichen Merkmalen, dauernd nur klein sein kann“ (§ 52 Abs. 1 AO).

Danach könnten Stiftungen, deren Zweck darin besteht, Wohnungen für ihre Mitarbeiter zu errichten und diesen zu besonders günstigen Mietkonditionen zu vermieten, vorbehaltlich der Feststellung durch die für die Anerkennung der satzungsgemäßen Voraussetzungen der Steuerbegünstigung zuständigen Finanzbehörden im Einzelfall jedenfalls nicht gemeinnützig sein, da es am Merkmal der Förderung der Allgemeinheit und bei pauschaler Begünstigung der Mitarbeiter ohne weitere Voraussetzungen auch an einem gemeinnützigen Zweck i. S. d. § 52 Abs. 2 AO (etwa Förderung der Jugend- und Altenhilfe, der Studentenhilfe, des Wohlfahrtswesens wie der Behindertenhilfe, der Hilfe für Flüchtlinge, der Fürsorge von ehemaligen Strafgefangenen) bzw. einem mildtätigen Zweck nach § 53 AO (Unterstützung von hilfsbedürftigen oder minderbemittelten Personen) fehlt.

Sofern die Errichtung von Wohnungen für die Mitarbeiter einer Stiftung und Vermietung an diese zu besonders günstigen Mietkonditionen nicht im Rahmen der satzungsgemäßen Zweckerfüllung erfolgt (was wie ausgeführt allenfalls bei nicht gemeinnützigen bzw. Familienstiftungen denkbar wäre), sondern im Rahmen der Vermögensverwaltung, würde dies gegen das für alle rechtsfähigen Stiftungen geltende Gebot der wirtschaftlichen Verwaltung des Vermögens verstoßen; d. h. zum Vermögen einer Stiftung gehörende Wohnungen sind grundsätzlich zu marktüblichen, renditeorientierten Preisen zu vermieten, um ausreichend Erträge für die Erfüllung der satzungsgemäßen Zwecke zu generieren.

1.2 Wenn ja, zu welchen Preisen?

Sofern eine (privatnützige, nicht steuerbegünstigte) Stiftung einen entsprechenden satzungsgemäßen Zweck verfolgen würde, gäbe es hinsichtlich der vergünstigten Mietpreise jedenfalls keine stiftungsrechtlichen Vorgaben; allenfalls könnten sich entsprechende Vorgaben aus der vom Stifter erlassenen Stiftungssatzung ergeben.

2.1 Inwieweit ist es rechtlich zulässig, wenn Unternehmen aus eigenen Mitteln Wohnungen für ihre Mitarbeiter errichten und diesen zu besonders günstigen Mietkonditionen vermieten?

2.2 Wenn ja, zu welchen Preisen?

Die Fragen 2.1 und 2.2 werden wegen ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Es ist mietrechtlich zulässig, dass Unternehmen aus eigenen Mitteln Wohnungen für ihre Mitarbeiter errichten und sie ihnen zu besonders günstigen Mietkonditionen vermieten. Hinsichtlich der Miethöhe enthalten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs keine Sonderregelungen für Werkmietwohnungen. Die Preise unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete sind nicht gesetzlich festgelegt.

3. Welche steuerlichen Regelungen sind dabei zu beachten

- für Stiftungen?
- für Unternehmen?
- für die Mitarbeiter?

Bei einer Vermietung von Werkwohnungen gelten die allgemeinen steuerlichen Regelungen. Daraus ergibt sich Folgendes:

– Für Stiftungen:

Sofern die der Körperschaftsteuer unterliegenden und hiervon nicht befreiten Stiftungen im Sinne der §§ 1 und 5 des Körperschaftsteuergesetzes (KStG) mit der Vermietung von eigenen Wohnungen vermögenserhaltend tätig sind, haben Stiftungen die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 21 des Einkommensteuergesetzes (EStG) in Verbindung mit §§ 7 und 8 des KStG zu ermitteln und zu erklären. Für Werkwohnungen, die nicht zu steuerpflichtigen Betrieben der Stiftungen gehören, gilt Nachfolgendes zu Unternehmenswohnungen.

– Für Unternehmen:

Schafft ein Unternehmen Wohnungen an oder stellt es solche her, um sie aus betrieblichen Gründen an eigene Arbeitnehmer zu vermieten, gehören diese Wohnungen grundsätzlich zum Betriebsvermögen. Laufende Aufwendungen im Zusammenhang mit solchen Wohnungen (Betriebskosten, Schuldzinsen etc.) stellen Betriebsausgaben dar. Gleiches gilt für die Absetzungen für Abnutzung (AfA) auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des

Gebäudes. Andererseits gehören die tatsächlich erzielten Mieten zu den Betriebseinnahmen.

– Für Mitarbeiter:

Stellt ein Arbeitgeber seinem Arbeitnehmer unentgeltlich oder verbilligt eine Wohnung zur Verfügung, führt dies, sofern keine nach § 3 Nr. 59 EStG steuerfreien Mietvorteile bei öffentlich geförderten und gleichgestellten Wohnungen vorliegen, beim Arbeitnehmer gemäß § 8 EStG grundsätzlich zu einem steuerpflichtigen Arbeitslohn.

4. Wie könnte die Staatsregierung angesichts der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt solche Werkwohnungen besser fördern?

Zur Antwort wird auf den Bericht der Staatsregierung vom 31.07.2015 zum Beschluss des Landtags vom 26.03.2015 auf der Drs. 17/5893 betreffend „Unternehmerische Verantwortung stärken – Werkwohnungsbau in Bayern fördern“ verwiesen. Das Interesse der bayerischen Betriebe und Unternehmen am Werkwohnungsbau ist gering, wie Nachfragen zur Erstellung des genannten Berichts beim Bayerischen Handwerkstag und dem Bayerischen Industrie- und Handelskammertag ergaben. Vorhandene Ansatzpunkte, die Bereitschaft zur Errichtung günstigen Sozialwohnraums in Form von Werkwohnungen, Werkshotels und Auszubildendenwohnheimen durch die arbeitgebenden Betriebe seitens des Freistaates zu wecken oder zu verstärken, erscheinen nicht erfolgversprechend oder zielführend.

Die Staatsregierung setzt sich jedoch für eine gezielte Förderung des Neubaus von Mietwohnungen ein. Dabei haben sich gute steuerliche Abschreibungsbedingungen in der Vergangenheit als wirksame Maßnahme erwiesen. Deshalb fordert die Staatsregierung die Wiedereinführung der degressiven Gebäudeabschreibung für einen begrenzten Zeitraum. Von dieser Maßnahme würde gegebenenfalls auch der Neubau von Werkwohnungen profitieren.

Die staatliche Wohnraumförderung richtet sich an Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und private Investoren. Im Rahmen des Wohnungspakts Bayern wurden die Mittel kräftig erhöht und die Konditionen verbessert. Mit der Einführung eines ergänzenden Zuschusses von bis zu 300 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei der Förderung von Mietwohnungen ist die Förderung gegenüber der reinen Darlehensförderung wesentlich attraktiver geworden und bietet den Investoren eine angemessene Rendite.

Auch Unternehmen, die auf eigenem Grundstück oder als Erbbauberechtigte Werkwohnungen errichten, sind mögliche Fördernehmer im Sinn des Art. 10 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) und können staatliche Fördermittel im Rahmen des Bayerischen Wohnungsbauprogramms für den Bau beantragen. Die geförderten Wohnungen unterliegen einer sozialen Bindung und stehen der Wohnraumversorgung einkommensschwächerer Haushalte – die eine bestimmte Einkommensgrenze einhalten – zur Verfügung, somit auch den Arbeitnehmern des investierenden Unternehmens, die die Voraussetzungen erfüllen. Nach Ablauf der Bindungsfrist kann das investierende Unternehmen die Wohnungen frei an eigene Mitarbeiter vermieten.

5. Wie viele staatseigene Wohnungen für Bedienstete besitzt der Freistaat aktuell?

Für Zwecke der staatlichen Wohnungsfürsorge verfügt der Freistaat zum Stichtag 25.10.2017 über 2.246 staatseigene Wohnungen, die im Pachtwege an die beiden staatlichen

Wohnungsbaugesellschaften Stadibau – Gesellschaft für den Staatsbedienstetenwohnungsbau in Bayern mbH und Siedlungswerk Nürnberg GmbH zur Bewirtschaftung überlassen sind. Darüber hinaus bestehen für die staatliche Wohnungsfürsorge Belegungsrechte an nichtstaatseigenen Wohnungen für Beschäftigte des Freistaates. Daneben können Dienstwohnungen nach Maßgabe der Verordnung über die Dienstwohnungen der Beamten an Beamte als Inhaber bestimmter Dienstposten ohne Abschluss eines Mietvertrags aus besonderen dienstlichen Gründen zugewiesen werden.

6. Nach welchen Kriterien werden diese staatseigenen Wohnungen vergeben und zu welchen Preisen?

Mit der staatlichen Wohnungsfürsorge verfolgt der Freistaat vorrangig das Ziel, versetzte, abgeordnete oder neu eingestellte Beschäftigte darin zu unterstützen, baldmöglichst eine ihrer Dienststellung, ihren Einkommensverhältnissen und der Größe ihrer Familie angemessene Wohnung am Dienstort einschließlich seines Einzugsgebiets zu beziehen. Dabei soll die Dauer von getrennter Haushaltsführung verkürzt und Trennungsgeld eingespart werden. Die staatliche Wohnungsfürsorge versteht sich als Teil der Fürsorgepflicht des Freistaates gegenüber seinen Beschäftigten. Sie trägt zum Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Verwaltung bei und soll ferner helfen, Wohnungsnotstände (Bewohnen einer der Größe der Familien oder sonstigen zwingenden Bedürfnissen nicht mehr entsprechenden, auf Dauer unzumutbaren Wohnung) zu beheben. Bei der staatlichen Wohnungsfürsorge des Freistaates handelt es sich um eine freiwillige Leistung.

Um eine möglichst gerechte und transparente Verteilung des begrenzten Angebots an Staatsbedienstetenwohnungen zu gewährleisten, hat das Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat die „Richtlinien für die Vergabe von Wohnungen im Rahmen der staatlichen Wohnungsfürsorge (Bayerische Wohnungsvergaberichtlinien – BayWoVR)“ in der Fassung vom 27.10.2004, zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 31.08.2016, erlassen.

Um eine ordnungsgemäße und sachgerechte Wohnungsvergabe zu gewährleisten, werden die Antragsteller in sogenannte Dringlichkeitsstufen (DSt) gemäß Nr. 4–Nr. 10 BayWoVR eingeteilt:

- Unter die **Dringlichkeitsstufe 1** fallen insbesondere Antragsteller, die Trennungsgeld beziehen (DSt 1a; Nr. 5.1 BayWoVR), die an einen anderen Ort als den bisherigen Wohnort versetzt, abgeordnet oder eingestellt werden (DSt 1b; Nr. 5.2 BayWoVR), die eine im Eigentum bzw. im Besetzungsrecht des Staates stehende Mietwohnung aus dienstlichen Gründen räumen müssen (DSt 1c; Nr. 5.3 BayWoVR) und bei denen sich die Anzahl der Kinder erhöht hat, wenn sie über keine angemessene Wohnung verfügen (DSt 1d; Nr. 5.4 BayWoVR).
- Die **Dringlichkeitsstufe 2** erfüllt, wer eine dem Besetzungsrecht des Staates noch mindestens drei Jahre unterliegende Wohnung räumt, an deren Freiwerden ein besonderes dienstliches Interesse besteht, weil die Wohnung nach Feststellung der Wohnungsfürsorge dringend benötigt wird und im Vergleich zur angestrebten Wohnung mindestens ein Zimmer mehr hat oder besonders mietpreisgünstig ist (Nr. 6.1 BayWoVR), wer am Dienstort keine hinsichtlich der Raumgröße angemessene Wohnung hat (Nr. 6.2 BayWoVR), wenn eine

Wohnung aus dem berechtigten Interesse des Vermieters gekündigt worden ist (Nr. 6.3 BayWoVR) oder wer derzeit Räume bewohnt, deren erheblicher baulicher Mangel oder die im Hinblick auf den Gesundheitszustand nach Vorlage eines ärztlichen Attests eine Wohnungswechsel erfordern (Nr. 6.4 BayWoVR).

- Die nachrangige **Dringlichkeitsstufe 3** kommt nur zur Anwendung, wenn die Voraussetzungen der DSt 1 und DSt 2 nicht gegeben sind (Nr. 7.1 BayWoVR) oder wenn es sich um eine Antragstellerin bzw. einen Antragsteller der Nr. 2.2 BayWoVR (Beschäftigte im Ruhestand und Hinterbliebene) bzw. der Nr. 2.3 BayWoVR (sonstige Beschäftigte) handelt und die Voraussetzungen der Nr. 5.3 BayWoVR oder 6.1 BayWoVR nicht vorliegen (Nr. 7.2 BayWoVR).

Die Mietpreise variieren je nach Örtlichkeit. Die durchschnittlichen Nettokaltmieten der an die staatlichen Wohnungsbaugesellschaften verpachteten staatseigenen Wohnungen betragen zum Stichtag 25.10.2017

- beim Siedlungswerk Nürnberg GmbH: 5,20 Euro/Quadratmeter Wohnfläche
- bei der Stadibau GmbH: 6,69 Euro/Quadratmeter Wohnfläche.

7. Inwieweit ist es Kommunen möglich, ähnlich wie die Staatsregierung eigene Wohnungen für Mitarbeiter zu errichten bzw. zu erwerben und diesen zu besonders günstigen Mietkonditionen zu vermieten?

Die Staatsregierung geht davon aus, dass sich die Fragestellung nicht auf Dienstwohnungen bezieht, sondern dass von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern freiwillig bezogene Wohnungen gemeint sind.

Die Personalgewinnung ist eine Aufgabe im eigenen Wirkungskreis der Kommunen. Insoweit ist es – freiwillig und im Rahmen der Leistungsfähigkeit – möglich, dass diese Wohnungen errichten bzw. erwerben und für Mitarbeiter bereitstellen, sofern das Angebot von Wohnraum erforderlich ist, damit die Kommune zur Erledigung ihrer jeweiligen Aufgaben Personal gewinnen bzw. halten kann.

Mit dem Kommunalen Wohnraumförderungsprogramm (KommWFP) wurde erstmals ein Wohnraumförderungsprogramm aufgelegt, das sich exklusiv an die Städte und Gemeinden richtet. Mit dem KommWFP werden Städte und Gemeinden in Bayern bei Planung und Bau von bezahlbaren Mietwohnungen für einkommensschwächere Personen mit einer Kombination aus Zuschussförderung und ergänzendem Darlehensprogramm der BayernLabo unterstützt.

Das KommWFP bietet den Städten und Gemeinden große Gestaltungsspielräume. Sie können damit ganz unterschiedliche Projekte je nach ihrem spezifischen Bedarf umsetzen. Die Städte und Gemeinden können dabei die Belegung des neu geschaffenen Wohnraums selbst steuern und haben die Möglichkeit, die Wohnungen mit Mitarbeitern, die über ein geringeres oder mittleres Einkommen verfügen, zu belegen.