

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Marcel Luthe (FDP)

vom 10. April 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. April 2019)

zum Thema:

Außergewöhnliche Belastungen

und **Antwort** vom 30. April 2019 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Mai 2019)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Marcel Luthé (FDP)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/18611
vom 10. April 2019
über Außergewöhnliche Belastungen

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Handelt es sich bei privaten Wohnraummietzahlungen, soweit diese über dem Mietspiegel liegen, nach Auffassung des Senats angesichts der unter anderem durch die MietBegrV BE festgestellte besondere Mangelsituation um außergewöhnliche Belastungen im Sinne des § 33 EStG? Weshalb bzw. weshalb nicht?

Antwort zu 1:

Erwachsen einem Steuerpflichtigen zwangsläufig größere Aufwendungen als der überwiegenden Mehrzahl der Steuerpflichtigen gleicher Einkommensverhältnisse, gleicher Vermögensverhältnisse und gleichen Familienstands (außergewöhnliche Belastung), so wird auf Antrag die Einkommensteuer dadurch ermäßigt, dass der Teil der Aufwendungen, der die dem Steuerpflichtigen zumutbare Belastung übersteigt, vom Gesamtbetrag der Einkünfte gemäß § 33 Einkommensteuergesetz (EStG) abgezogen wird.

Außergewöhnlich sind nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs Aufwendungen, wenn sie nicht nur der Höhe, sondern auch ihrer Art und dem Grunde nach außerhalb des Üblichen liegen und insofern nur einer Minderheit entstehen. Die typischen Aufwendungen der Lebensführung, hierunter fallen private Wohnraummietzahlungen, sind aus dem Anwendungsbereich des § 33 EStG ungeachtet ihrer Höhe im Einzelfall ausgeschlossen.

Frage 2:

Was unternimmt der Senat, um die Vermietung von Neubauwohnungen, die nach dem 01.01.2016 fertiggestellt worden sind, zu einem Mietzins von um 20 € angeboten werden und die deshalb seit mehr als einem Jahr leer stehen, zu fördern?

Antwort zu 2:

Eine Zweckentfremdung im Sinne des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) liegt vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere wenn Wohnraum länger als drei Monate leer steht. Längerfristiger Leerstand von Wohnraum wird durch das ZwVbG insoweit begegnet, dass es einer Genehmigung zur zweckfremden Nutzung von Wohnraum durch das zuständige Bezirksamt bedarf. Zudem stellt eine solche Zweckentfremdung von Wohnraum ohne die erforderliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 7 Absatz 1 Nummer 1 ZwVbG dar, die mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden kann.

Abweichend hiervon liegt keine Zweckentfremdung vor, wenn Wohnraum leer steht, weil er trotz geeigneter Bemühungen über längere Zeit nicht wieder vermietet werden konnte. Dies bezieht sich auf den notwendigerweise in Kauf zu nehmenden Leerstand, der sich aus der Nichtvermietbarkeit von Wohnraum ergibt. Eine Zweckentfremdung liegt dann nicht vor, wenn die Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten den Leerstand nicht zu vertreten haben, d.h., wenn ernsthafte Vermietungsbemühungen erfolglos sind. Nach Ablauf von drei Monaten können ernsthafte Vermietungsbemühungen nur anerkannt werden, wenn sie über die Aufgabe von allgemein gehaltenen Vermietungsanzeigen hinausgehen und dabei erfolglos sind, obwohl die Verfügungs- oder Nutzungsberechtigten den Wohnraum zu einem Mietpreis anbieten, der die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem jeweils gültigen Berliner Mietspiegel nicht überschreitet. Trifft der Berliner Mietspiegel für den konkreten Wohnraum keine Aussage über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete, ist eine Unvermietbarkeit gegeben, wenn der marktübliche Mietpreis nicht erzielt werden kann.

Die Prüfung der Anwendbarkeit der zweckentfremdungsrechtlichen Regelungen obliegt in jedem Einzelfall dem zuständigen Bezirksamt.

Berlin, den 30.04.2019

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen