

## **Stellungnahme Finanzministerium**

Danach gilt der Zuschuss einkommensteuerlich als sog. Ertragszuschuss.

*„Da der betreffende Wohnraum den Mietern zu einer geringeren Miete überlassen wird, stellt der Förderungsbetrag einen finanziellen Ausgleich dar. Steuerrechtlich stellen Gegenleistungen für die zeitliche Überlassung des Gebrauchs oder der Nutzung von unbeweglichem Vermögen Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung im Sinne von § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) dar. Unerheblich ist dabei, ob der Mieter selbst oder ein Dritter die Gegenleistung erbringt. Die Leistung eines Dritten muss jedoch in unmittelbarem rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Überlassung des Gebrauchs und der Nutzung stehen, wie dies etwa bei einer Mietpreisbindung oder einem Belegungsrecht der Fall ist. Mit der Förderung von Mietwohnraum sollen bedürftige Haushalte unterstützt werden, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Die als Gegenleistung für die eingegangenen Bindungen ausgezahlten öffentlichen Mittel hängen folglich mit der Vermietung der Wohnung an den begünstigten Personenkreis zusammen und sind deshalb Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Die Fördermittel gewährleisten, dass der Vermieter trotz der Belegungs- und Mietpreisbindung in der Summe letztlich doch einen marktgerechten Preis aus seiner Nutzungsüberlassung erwirtschaftet. Die Fördermittel stellen deshalb einen Ertragszuschuss dar, der grundsätzlich im Zeitpunkt der Zahlung nach § 11 Abs. 1 Einkommensteuergesetz (EStG) zu einkommensteuerpflichtigen Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung führt. Die Vorschrift des § 11 Abs. 1 Satz 3 EStG sieht jedoch für vorausbezahltes Einmalentgelt eine Ausnahmeregelung in Form eines Verteilungswahlrechts vor. Die Regelung in § 11 Abs. 1 Satz 3 EStG findet auf alle im Voraus bezogenen Nutzungsentgelte Anwendung, die an den Steuerpflichtigen für einen Vorauszahlungszeitraum von mehr als fünf Jahren für eine Überlassung gezahlt werden. Entscheidend für den Zeitraum von fünf Jahren ist der Zeitraum, für den die Vorauszahlung erbracht wird, nicht jedoch der Zeitraum für den das Nutzungsrecht eingeräumt wird. Danach kann der Vermieter das in einem Einmalbetrag im Voraus erhaltene Entgelt entweder im Jahr der Zahlung oder gleichmäßig verteilt auf den Zeitraum der Mietpreis- und Belegungsbindung als Mieteinnahme ansetzen. Zur Abmilderung der einkommensteuerlichen Progressionswirkung könnte bei einer Mietpreisbindung beispielsweise von 15 bzw. 25 Jahren eine gleichmäßige Verteilung des Zuschussbetrags auf 15 bzw. 25 Jahre erfolgen.“*