



STEUERBERATER

■ Steuerberater **PORTEN** · Bahnhofstraße 6 · 45701 Herten

Sonderabschreibungen für den Neubau von Mietwohnungen

Nach langen Verhandlungen hat die Bundesregierung nun doch entschieden, den Neubau von Mietwohnungen mit einer befristeten Sonderabschreibung von bis zu 5 % pro Jahr zu fördern.

An der angespannten Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren wenig geändert. Vor allem in Ballungsräumen und Großstädten fehlt Wohnraum. In der letzten Legislaturperiode hatte die Große Koalition daher eine steuerliche Förderung für den Neubau von Mietwohnungen geplant, die jedoch am Widerstand der SPD scheiterte. Im vergangenen Jahr wurde das Vorhaben dann erneut von den Koalitionspartnern aufgegriffen, nachdem das Konzept im Koalitionsvertrag verankert war.

Im Juni 2019 konnte das Gesetzgebungsverfahren endlich verabschiedet werden, nachdem der Bundesrat die Abstimmung auf Antrag von Bayern wieder auf die Tagesordnung gesetzt hat. Weil das Verfahren länger als geplant gedauert hat und an den im Gesetz enthaltenen Fristen nichts mehr geändert wurde, tritt die Förderung des neuen § 7 b EStG rückwirkend in Kraft.

Im Vergleich zum ersten Anlauf sind die Abschreibungssätze bei der Neuauflage niedriger ausgefallen. Dafür ist keine Beschränkung auf ausgewiesene Fördergebiete mehr vorgesehen.

Welche Randbedingungen für die Förderung im Einzelnen vorgesehen sind, haben wir für Sie zusammengefasst:

- **Neubau:** Anspruch auf eine Sonderabschreibung besteht nur, wenn die Immobilie neu hergestellt, als Neubau angeschafft oder Wohnraum durch Aufstockung oder Anbau eines bestehenden Gebäudes neu hergestellt wird. Als Anreiz für eine zügige Investitionsentscheidung ist **die Sonderabschreibung auf Gebäude beschränkt, für die der Bauantrag oder die Bauanzeige zwischen dem 1. September 2018 und dem 31. Dezember 2021 gestellt wird.**

Bei der Anschaffung eines neuen Gebäudes kommt es daher ausschließlich auf das **Datum des Bauantrages** an. Der Zeitpunkt der Fertigstellung spielt dagegen keine Rolle. Die Sonderabschreibung kann erstmals im Jahr der Fertigstellung bzw. Anschaffung der Wohnungen geltend gemacht werden.

- **Randbedingungen:** Die Abschreibung ist nicht auf Gebäude beschränkt, die im Inland erstellt oder angeschafft werden. Geförderte Wohnungen können auch in einem anderen EU-Staat entstehen. Das ist zwar nicht der Zweck des Gesetzes, aber ein

notwendiges Zugeständnis, damit die Förderung mit dem EU-Recht konform ist. In dem Gesetz wurde jedoch geregelt, dass Wohnungen nicht gefördert werden, wenn sie nur zur vorübergehenden Beherbergung genutzt werden (wie z. B. Ferienwohnungen). Außerdem sind Wohnungen laut der Gesetzesbegründung nur dann begünstigt, wenn die Miete mindestens 66 % der ortsüblichen Miete beträgt.

- **Sonderabschreibung:** Die Sonderabschreibung beträgt im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren bis zu 5 %. Zusammen mit der regulären Abschreibung können somit innerhalb des Förderzeitraums insgesamt bis zu 28 % (4 x 5 Sonder-AfA sowie 2 % Normal-AfA) abgeschrieben werden. Dabei sind die von der Sonderabschreibung begünstigten Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf maximal 2.000 € je Quadratmeter beschränkt. Für den Teil der Baukosten, der diese Grenze übersteigt, können dagegen nur die normalen Gebäudeabschreibungen in Höhe von 2 % beantragt werden.
- **Baukostenlimit:** Wohnungen mit hohem Standard bedürfen nach Ansicht der Regierung keiner staatlichen Förderung und werden vollständig von dieser Sonderabschreibung ausgeschlossen. Die Förderung setzt daher die Einhaltung einer Baukostenobergrenze von 3.000 € je Quadratmeter Wohnfläche voraus, wovon jedoch nur maximal 2.000 € je Quadratmeter Wohnfläche durch die Sonderabschreibung gefördert werden.

Die Bundesregierung hat allerdings bereits vor dem Bundesratsbeschluss zugesagt, die Baukostenobergrenze in Regionen mit angespannter Wohnungslage zeitnah auf 3.500 € je Quadratmeter anzuheben. Fallen höhere Anschaffungs- oder Herstellungskosten an, fällt die Förderung ohne jeden Ermessensspielraum komplett weg. Das gilt auch bei einer späteren Überschreitung der Obergrenze durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung oder Herstellung. Die Obergrenzen gelten ausschließlich für das Gebäude selbst. Das Grundstück und die Außenanlagen bleiben beim Baukostenlimit und bei der Sonderabschreibung unberücksichtigt.

- **Zweckbindung:** Die begünstigten Flächen müssen mindestens 10 Jahre nach Fertigstellung der Vermietung zu Wohnzwecken dienen. Die Einhaltung der zehnjährigen Zweckbindung muss der Immobilienbesitzer nachweisen, und zwar auch dann, wenn er das Gebäude innerhalb der 10-Jahres-Frist veräußert. Ein Verstoß führt zur rückwirkenden Streichung der Sonderabschreibung.

Außerdem sind nur die Objekte begünstigt, die zu Wohnzwecken **vermietet** werden. **Die Anschaffung von Wohnungen zum Zweck der Selbstnutzung ist daher ausgeschlossen.** Auch betrieblich oder anderweitig genutzte Gebäudeteile sind von dieser Förderung ausgeschlossen. Gemischt genutzte Räumlichkeiten sind entweder in vollem Umfang den Wohnzwecken oder betrieblichen bzw. beruflichen Zwecken zuzuordnen, abhängig davon, welche Nutzung überwiegt. Aus Vereinfachungsgründen gilt das häusliche Arbeitszimmer eines Mieters als Wohnraum.

- **Befristung:** Neben der Beschränkung auf Bauanträge zwischen dem 1. September 2018 und dem 31. Dezember 2021 kann die Sonderabschreibung letztmalig im Jahr 2026 in Anspruch genommen werden. Um die volle Sonderabschreibung zu nutzen, muss der Wohnraum daher spätestens bis zum Ende des Jahres 2023 fertiggestellt sein.