

Auf die Plätze, fertig, bauen!

Nun ist er also (doch) da – der § 7b EStG. Am 28.06.2019 hat der Bundesrat das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus verabschiedet.

Um neue Anreize für den Neubau von Mietwohnungen zu schaffen, hat der Gesetzgeber eine steuerliche Sonderabschreibung („Sonder-AfA“) für die Anschaffung oder Herstellung von neuen Wohnungen eingeführt. Damit wurde eine Idee der letzten Legislaturperiode neu aufgegriffen und nun verwirklicht. Die Neuregelung will in erster Linie potenzielle Investoren dazu bewegen, bezahlbaren Mietwohnraum zu schaffen. Kernstück der Neuregelung ist eine bis einschließlich des Veranlagungszeitraums 2026 befristete Sonderabschreibung in Höhe von 5 Prozent pro Jahr und insgesamt maximal 20 Prozent innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren. Die Sonderabschreibung wird zusätzlich zur regulären Absetzung für Abnutzung nach § 7 Abs. 4 EStG in Höhe von 2 Prozent gewährt.

An die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung sind jedoch einige Bedingungen geknüpft.

Voraussetzung für die Sonderabschreibung ist die Schaffung neuen, bisher nicht vorhandenen Wohnraums, der für die Vermietung zu Wohnzwecken geeignet ist. Begünstigt sind nur Investitionen, für die ein Bauantrag zwischen dem 1.9.2018 und dem 31.12.2021 gestellt wird. Sofern ein Bauantrag nicht erforderlich ist, muss die Bauanzeige in diesem Zeitraum erfolgen. Erwähnenswert ist an dieser Stelle, dass auch für Baumaßnahmen an beste-

henden Gebäuden die Sonder-AfA in Anspruch genommen werden kann, wenn erstmals Wohnungen entstehen zum Beispiel die Entstehung einer Wohnung in einem bisher nicht ausgebauten Dachgeschoss. Aufwendungen für das Grundstück und für die Außenanlagen werden nicht gefördert. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber klargestellt, dass Wohnungen nicht Wohnzwecken dienen, soweit sie lediglich zur vorübergehenden Beherbergung von Personen genutzt werden. Die Sonderabschreibung kommt somit für Ferienwohnungen nicht in Betracht.

Weiterhin hat der Gesetzgeber eine Obergrenze für die Anschaffungs- und Herstellungskosten gesetzlich verankert. Übersteigen die Kosten je qm 3000 Euro führt dies zum vollständigen Ausschluss der Förderung. Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen wird auf maximal 2000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten darunter, sind diese in der tatsächlich angefallenen Höhe den Sonderabschreibungen zu Grunde zu legen.

Weitere Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Wohnung mindestens zehn Jahre nach der Anschaffung oder der Herstellung der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient. Bei einem Verstoß gegen die Nutzungsvoraussetzung werden die bereits in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen rückwirkend wieder versagt.



Dipl.-Finanzw.(FH)
Benjamin Kelhüseyn,
LL.M., Steuerberater,
Mitarbeiter bei Voss
Schnitger Steenken
Bünger & Partner
in Oldenburg.



www.obic.de

Die Berater.



OBIC
SteuerRecht

Voss Schnitger Steenken Bünger & Partner
STEUERBERATER • RECHTSANWALT • VEREIDIGTER BUCHPRÜFER • WIRTSCHAFTSPRÜFER • PARTG MBB

OBIC REVISION GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT



OBIC
Revision

26129 Oldenburg · Ammerländer Heerstr. 231 · Telefon: 04 41 - 97 16 - 23 02 | Beratungsbüros in Oldenburg · Bremen · Remels (Ostfriesland) · Twist (Emsland)