

Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

Der Bundesrat hat am 28.6.2019 dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus zugestimmt, wodurch eine zeitlich befristete Sonderabschreibung eingeführt wird.

1. Wer wird gefördert

- > jeder nach Einkommen- oder Körperschaftsteuergesetz Steuerpflichtige, der eine Wohnung entgeltlich zu fremden Wohnzwecken vermietet.
- > Nach § 7b Abs. 5 EStG wird die Sonderabschreibung nur gewährt, wenn der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfen in einem Zeitraum von drei Veranlagungszeiträumen 200.000 € nicht übersteigt

Berechnungsbeispiel (vgl. BT-Drucks. 19/6140 Seite: 13):

Unter Zugrundelegung von Anschaffungskosten in Höhe von 500.000 €, einem persönlichen Steuersatz zur Einkommensteuer in Höhe von 42 % zzgl. Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 % sowie dem aktuellen Abzinsungssatz in Höhe von 0,82 % ermittelt sich der relevante wirtschaftliche Vorteil wie folgt:

Über den gesamten Abschreibungszeitraum von 50 Jahren wird zunächst für jedes Jahr die Differenz ermittelt zwischen dem Wert der zulässigen Abschreibung nach § 7b EStG, d. h. der Sonderabschreibung zzgl. der regulären linearen AfA (vier Jahre 7 %) bzw. ab dem 5. Jahr der Restwert-AfA (46 Jahre 1,565 %), und dem Wert, der sich ohne Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ergeben hätte, d. h. der regulären linearen AfA (2 %):

| Bemessungsgrundlage 500.000 € | AfA Jahr 1 | AfA Jahr 2 | AfA Jahr 3 | AfA Jahr 4 | AfA Jahr 5 – 50 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| In Anspruch genommene Abschreibungen | 35.000 € (500.000 € x 7 %) | 35.000 € (500.000 € x 7 %) | 35.000 € (500.000 € x 7 %) | 35.000 € (500.000 € x 7 %) | 7.825 € (500.000 € x 1,565 %) |
| Reguläre lineare Abschreibung | 10.000 € (500.000 € x 2 %) | 10.000 € (500.000 € x 2 %) | 10.000 € (500.000 € x 2 %) | 10.000 € (500.000 € x 2 %) | 10.000 € (500.000 € x 2 %) |
| Differenz | 25.000 € | 25.000 € | 25.000 € | 25.000 € | - 2.175 € |

Die sich jährlich ergebende Differenz (in den ersten vier Jahren: 25 000 €; in den darauffolgenden 46 Jahren rund -2175 €) wird in jedem einzelnen Jahr mit dem persönlichen Steuersatz (Grenzsteuersatz) des Erstjahres multipliziert und mit dem Abzinsungssatz von 0,82 % diskontiert. Die Summe der so ermittelten Werte über 50 Jahre ergibt einen wirtschaftlichen Vorteil in Höhe von insgesamt rund 7 857 €. Dieser Vorteil wird auf die Jahre der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung gleichmäßig verteilt. D. h. für die Einhaltung des in der De-minimis-Verordnung vorgesehenen 200.000 € Höchstbetrages sind für den Steuerpflichtigen in diesem Beispiel jährlich rund 1.964 Euro relevant.

2. Unter welchen Voraussetzungen ist eine Wohnung begünstigt?

Die Wohnung muss die Voraussetzungen des § 181 Abs. 9 BewG erfüllen:

- > Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen, die die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen
- > baulich getrennte in sich abgeschlossene Wohneinheit
- > selbständiger Zugang
- > notwendige Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche, Toilette) sind vorhanden
- > Wohnfläche ≥ 23 Quadratmeter (m²)

Weiterhin darf die sogenannte Baukostenobergrenze nicht überschritten werden:

- > Anschaffungs- oder Herstellungskosten ≤ 3.000 € je m² Wohnfläche
- > Bei höheren Anschaffungs- oder Herstellungskosten entfällt die Förderung vollständig!
- > Die **Förderung entfällt rückwirkend**, wenn die **Baukostenobergrenze** in Höhe von 3.000 € innerhalb der ersten **drei Kalenderjahre nach Fertigstellung** der Wohnung durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten **überschritten** wird.
- > Zur Vermeidung von Streitigkeiten mit dem Finanzamt ist bei der Anschaffung von Wohnungen eine Kaufpreisaufteilung auf Grund und Boden, Gebäude und Außenanlagen im Notarvertrag zu empfehlen

Der Gesetzgeber möchte zeitnahe Investitionsentscheidungen begünstigen und hat daher eine zeitliche Beschränkung der Förderung vorgesehen:

- > Bauantrag oder – in den Fällen, in denen eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist – die Bauanzeige nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022.
- > Wurde der Bauantrag vor dem 1.9.2018 gestellt, wird die Sonderabschreibung nicht gewährt, das gilt auch, wenn der Baubeginn nach dem 31.8.2018 erfolgt
- > Bauvoranfrage oder Antrag auf Erlass eines Vorbescheids sind unbeachtlich.
- > Der Zeitpunkt der Fertigstellung ist nicht maßgebend!

Hinweis:

Begünstigt sind Wohnungen in Deutschland, anderen Mitgliedstaaten der EU und in Staaten, die aufgrund vertraglicher Verpflichtung Amtshilfe entsprechend dem EU-Amtshilfegesetz in einem Umfang leisten, der für die Überprüfung der Voraussetzungen erforderlich ist.

3. Wann ist eine Wohnung neu?

Es müssen neue – **bisher nicht vorhandene Wohnungen** – geschaffen werden.

Begünstigt ist demnach:

- > Neubau (Herstellung) einer Wohnung
- > Umbau von Ladengeschäften oder Büroräumen in Wohnungen
- > Erwerb einer neuen Wohnung durch Kaufvertrag, wenn die Anschaffung bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erfolgt (vgl. § 7b Abs. 1 EStG)

Beispiel:

Ein Bauträger errichtet mehrere Wohnungen um sie an private Investoren zu verkaufen. Die Fertigstellung erfolgt am 01.07.2019.

Damit die Sonderabschreibung von den privaten Investoren in Anspruch genommen werden kann, muss der Erwerb der Wohnung bis zum 31.12.2019 erfolgen.

Hinweis:

Die Modernisierung oder Sanierung einer bestehenden Wohnung ist **nicht** begünstigt!

4. Nutzungsvoraussetzung

Die Wohnung muss **mindestens zehn** Jahre der entgeltlichen Überlassung zu **Wohnzwecken** dienen (§ 7b Abs. 2 Nr. 3 EStG).

- > Ein zwischenzeitlicher Leerstand wegen eines Mieterwechsels ist unschädlich.
- > Die Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers in der Wohnung gilt als Wohnraumnutzung und ist damit unschädlich.
- > Der Anspruchsberechtigte hat die Voraussetzungen für die Begünstigung nachzuweisen.
- > Die Miete muss mind. 66 % der ortsüblichen Miete betragen, sonst gilt die Überlassung als unentgeltlich!

Hinweis:

- > nicht begünstigt ist die Nutzung zur vorübergehenden Beherbergung von Personen z. B. die Überlassung als Ferienwohnung, Hotel oder Boardinghouse

5. Verstoß gegen die Nutzungsvoraussetzung

- > Bei einem Verstoß gegen die Nutzungsvoraussetzungen ist die Sonderabschreibung im Jahr der Inanspruchnahme rückgängig zu machen.
- > Das gilt auch, wenn die **Baukostenobergrenze** in Höhe von 3.000 € innerhalb der ersten **drei Kalenderjahre nach Fertigstellung** durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten **überschritten** wird.
- > Die sich daraus ergebende Steuernachzahlung ist nach § 233a AO zu verzinsen!

6. Welche Kosten sind begünstigt?

Begünstigt sind:

- > Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der neuen Wohnung einschließlich der Nebenräume
- > Anschaffungsnebenkosten der Wohnung (z. B. Maklergebühr, Provisionen, Notarkosten, Grundbuchgebühren, Grunderwerbsteuer, Gerichtskosten, Vermessungskosten, Gutachterkosten).
- > Hausanschlusskosten vom Gebäude bis zur Grundstücksgrenze

Nicht begünstigt sind:

- > Anschaffungskosten vom Grundstück
- > Anschaffungskosten der Außenanlagen
- > Grundstückerschließungskosten
- > Kosten für Entsorgungsanlagen außerhalb des Grundstücks

7. Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung

Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, maximal aber 2.000 € je m² Wohnfläche.

8. Höhe der Sonderabschreibung

- > „bis zu“ jährlich **5 %** Sonderabschreibung **in den ersten vier Jahren**
- > Die Sonderabschreibung erfolgt **zusätzlich** zur linearen Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG.
- > auch bei Fertigstellung im Dezember können die vollen 5 % geltend gemacht werden.

- > **Die Regelung beinhaltet ein Wahlrecht**, d. h. es kann auch weniger Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden.
- > Eine Nachholung unterbliebener Sonderabschreibung in folgenden Jahren ist nicht möglich.
- > In den ersten vier Jahren können somit bis zu 28 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Wohnung abgeschrieben werden.
- > Die Sonderabschreibung kann letztmals im Jahr 2026 in Anspruch genommen werden.
- > Ab dem Jahr 2027 kann die Sonderabschreibung nicht mehr beansprucht werden, auch wenn der Begünstigungszeitraum noch nicht abgelaufen ist.
- > Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums wird der Restwert der Wohnung linear abgeschrieben (vgl. § 7a Abs. 9 EStG).

Beispiel:

Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung: 500.000 €. Abschreibung ab Januar.

| Bemessungsgrundlage 500.000 € | AfA Jahr 1 | AfA Jahr 2 | AfA Jahr 3 | AfA Jahr 4 | AfA ab Jahr 5 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Sonderabschreibung max. 5 % | 25.000 € | 25.000 € | 25.000 € | 25.000 € | -- € |
| lineare Abschreibung 2 % | 10.000 € | 10.000 € | 10.000 € | 10.000 € | 7.826 € |
| gesamte Abschreibung | 35.000 € | 35.000 € | 35.000 € | 35.000 € | 7.826 € |

9. Fazit

- > Der Vorteil aus der Sonderabschreibung ist wegen der Deckelung der Bemessungsgrundlage eher gering.
- > Daneben besteht die Verpflichtung die Wohnung mindestens zehn Jahre entgeltlich zu Wohnzwecken zu vermieten.
- > Ebenso kehrt sich der anfängliche Vorteil der Sonderabschreibung nach Ablauf des Begünstigungszeitraums in einen Nachteil, da sich die Abschreibung reduziert.