

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

Endlich geschafft –Steueranreize für den privaten Wohnungsbau

Neueinführung Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau in § 7b EStG

Gesetz wurde mit Zustimmung des Bundesrates beschlossen:

Regine Funke-Lachotzki
Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin

convocat GbR, München
www.convocat.de

Bereits im **Februar 2016** hatte das Bundeskabinett einen neuen Gesetzesentwurf beschlossen, wonach der private Neubau von Wohnungen, die der Vermietung dienen, begünstigt werden sollte (siehe Bayerische Hausbesitzer-Zeitung 4/2016 und 8/2018). Nach nun dreieinhalb Jahren wurde das Gesetz vom Bundestag mit Zustimmung des Bundesrates nun endlich beschlossen. Mit diesem Gesetz soll auf die immer weiter steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum reagiert werden. Allein im Großraum München fehlen nach den Berechnungen von Branchenkennern in den nächsten 10 bis 15 Jahren weiterhin ca. 100.000 Wohnungen.

Sonderabschreibung gilt bundesweit und nicht nur für bestimmte Fördergebiete

Die ursprüngliche Begrenzung der Sonderabschreibung nur für bestimmte angespannte Fördergebiete wurde in das Gesetz nicht aufgenommen.

Höhe der Sonderabschreibung

Die Neuregelung sieht vor, dass private Bauherren über einen Zeitraum von vier Jahren pro Jahr bis zu 5% der Baukosten beziehungsweise anteiligen Anschaffungskosten als Sonderabschreibung steuerlich geltend machen können. Diese Sonderabschreibung kann neben der Normalabschreibung in Höhe von 2% steuerlich angesetzt werden.

Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung

Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung sind die Baukosten bzw. die auf das Gebäude entfallenden anteiligen Anschaffungskosten eines **Neubaus** begrenzt auf maximal € 2.000,00 je Quadratmeter Wohnfläche. Außerdem dürfen die Herstellungskosten eines begünstigten Objektes die Grenze von € 3.000,00 nicht übersteigen. Die Grundstückskosten

sind dabei nicht zu berücksichtigen. Dies bedeutet im Ergebnis, dass bei Baukosten über € 2.000,00 pro Quadratmeter Wohnfläche nur ein Teil der Baukosten begünstigt ist. Übersteigen die Herstellungskosten den Betrag in Höhe von € 3.000,00 je Quadratmeter Wohnfläche wird gar keine Sonderabschreibung gewährt. Gerade bei fakultativen Sonderausstattungen ist hier besondere Vorsicht geboten.

Notwendigkeit einer 10-jährigen Vermietungsphase

Weitere Voraussetzung ist, dass die begünstigte Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und den 9 folgenden Jahren entgeltlich zu fremden Wohnzwecken vermietet wird. Wird diese Voraussetzung nicht erfüllt, sind die bereits geltend gemachten Sonderabschreibungen rückgängig zu machen.

Welche Baumaßnahmen sind begünstigt?

Diese Gesetzesvorhaben soll die Wohnraumoffensive der Länder unterstützen. Die zeitlich befristete Sonderabschreibung soll für Baumaßnahmen gelten, für die nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 ein Bauantrag gestellt wurde.

Letztmalige Geltendmachung der Sonderabschreibung

Die Sonderabschreibung kann letztmalig für den Veranlagungszeitraum 2026 geltend gemacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der vierjährige Abschreibungszeitraum noch nicht abgelaufen ist.