

BUNDESRAT STIMMT DEM GESETZES ZUR STEUERLICHEN FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS DOCH ZU

Nachdem der Bundesrat am 14.12.2018 den Gesetzesbeschluss zum Gesetz zur Förderung des Mietwohnungsneubaus kurzfristig von der Tagesordnung abgesetzt hat¹, stimmte der Bundesrat am 28.6.2019 der Sonderabschreibung beim Mietwohnungsneubau doch zu. Damit kann das Gesetz nach der Unterzeichnung durch den Bundespräsidenten in Kraft treten. Auf Antrag aus Bayern wurde das Gesetz zur Förderung des Mietwohnungsneubaus im dritten Anlauf nun doch noch verabschiedet.

Sonder-AfA für Mietwohnungsneubau tritt nun doch in Kraft

Nach dem neuen § 7b EStG kann für den Mietwohnungsneubau neben der regulären linearen AfA nach § 7 Abs. 4 EStG noch eine Sonderanschreibung in Anspruch genommen werden. Diese Sonderanschreibung beträgt bis zu fünf Prozent jährlich und kann im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren geltend gemacht werden.

Jährlich 5 % Sonder-AfA zusätzlich zur linearen AfA

Es gelten die folgenden Voraussetzungen:

Voraussetzungen

- Begünstigt sind Baumaßnahmen, bei denen der Bauantrag (bzw. die Bauanzeige) nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 gestellt wurde.
- Begünstigt ist neuer, bisher nicht vorhandener Wohnraum, der zehn Jahre entgeltlich vermietet wird. Ferienwohnungen fallen nicht unter § 7b EStG, weil sie nur zur vorübergehenden Beherbergung genutzt werden.
- Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen den Betrag von 3.000 € je qm nicht überschreiten. Diese 3.000 €-Grenze bezieht sich nach der Begründung des Referentenentwurfs nur auf den Wohnraum, nicht auf anderweitig genutzten Raum (z. B. Treppenhaus in einem Mehr-Parteien-Haus). Es bleibt bei der paradoxen Sichtweise, dass die Abschreibungsbemessungsgrundlage auf 2.000 € je qm Wohnraum gedeckelt ist.

Bei einem Verstoß gegen die Nutzungsvoraussetzungen (zehn Jahre entgeltlich vermietet), ist die bereits beanspruchte Abschreibung nach § 7b EStG rückgängig zu machen.




Verstoß gegen Nutzungsvoraussetzungen

Bleibt abzuwarten, ob das Gesetz zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum führt. Das zweimalige kurzfristige Aussetzen des Gesetzesvorhabens und das Rückgängigmachen der beanspruchten Abschreibung bei einem Verstoß gegen die Nutzungsvoraussetzungen über einen Zeitraum von zehn Jahren sind sicherlich nicht investitionsfördernd.

Wir werden uns diesem Thema detaillierter widmen, wenn das Gesetz endgültig verabschiedet ist.

Detaillierte Informationen folgen noch

¹ vgl. Newsletter 20/2018.

Steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus	
 Zeitraum	Bauantrag nach 31.8.2018 und vor 1.1.2022
 Gebäude	<ul style="list-style-type: none">▪ neuer Wohnraum▪ keine Ferienwohnung▪ Baukosten max. 3.000 €/m²
 AfA	<ul style="list-style-type: none">▪ jährlich 2 % lineare AfA AfA-BMG = AK/HK Gebäude▪ 4 x 5 % Sonder-AfA AfA-BMG = AK/HK Gebäude, max. 2.000 €/m²

Neufang
AKADEMIE | www.neufang-akademie.de

Impressum**www.neufang-akademie.de**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de