

Sozietät Kotthaus

Ihre Steuerberatung in Halle & Versmold

Mandanteninformation zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus – Sonderabschreibung nach § 7b EStG

Hintergrund

Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus sollen die im Rahmen der von der Bundesregierung gestarteten Wohnraumoffensive vorgesehenen steuerlichen Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment in die Tat umgesetzt werden. Dies erfolgt durch die Einführung einer Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau in § 7b EStG. Die Maßnahme zielt vorwiegend auf private Investoren ab, sich verstärkt im bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu engagieren.

Die wesentlichen Regelungen

- Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau durch § 7b EStG:

Die Sonderabschreibungen sollen im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren bis zu jährlich 5 % betragen. Zugleich ist die reguläre lineare Absetzung für Abnutzung (AfA) nach § 7 Absatz 4 EStG vorzunehmen. Somit können innerhalb des Abschreibungszeitraums insgesamt bis zu 28 Prozent der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuerlich berücksichtigt werden. Die AfA nach Ablauf des Begünstigungszeitraums richtet sich nach § 7a Absatz 9 EStG (Restwert-AfA).

Die Sonderabschreibungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn

1. durch Baumaßnahmen auf Grund eines nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige neuer, bisher nicht vorhandener Wohnraum in einem Gebäude geschaffen wird, der für die entgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken geeignet ist und die Voraussetzungen des § 181 Absatz 9 BewG erfüllt; hierzu gehören auch die zu einer Wohnung gehörenden Nebenräume,
2. die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3 000 Euro je m² Wohnfläche nicht übersteigen und

Gartnischer Weg 102
33790 Halle
Tel: 0 52 01-81 03-0
Fax: 0 52 01-81 03-20
halle@stb-kotthaus.de

Mittelstr. 6
33775 Versmold
Tel: 0 54 23-94 91-0
Fax: 0 54 23-4 37 69
versmold@stb-kotthaus.de

Sozietät Kotthaus

Ihre Steuerberatung in Halle & Versmold

3. die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient. Wohnungen, die zur vorübergehenden Beherbergung von Personen genutzt werden, sind von der Förderung ausgeschlossen, § 7b Abs. 2 EStG.

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen wird auf maximal 2 000 Euro je m² Wohnfläche begrenzt, § 7b Abs. 3 EStG. Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten darunter, sind diese in der tatsächlich angefallenen Höhe den Sonderabschreibungen zu Grunde zu legen. Die förderfähige Bemessungsgrundlage ist ausschließlich auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der begünstigten Investition bezogen.

Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibungen wird durch § 52 Satz 15a EStG zeitlich begrenzt auf im Jahr 2026 endende Wirtschafts- oder Kalenderjahre. Ab dem Veranlagungszeitraum 2027 sind Sonderabschreibungen auch dann nicht mehr möglich, wenn der vorgesehene Abschreibungszeitraum noch nicht abgelaufen ist. Die mit der Regelung bezweckte zügige Schaffung von Mietwohnraum soll hierdurch forciert werden.

Quelle: Bundestag, BMF online

Halle/Versmold März 2020

Gartnischer Weg 102
33790 Halle
Tel: 0 52 01-81 03-0
Fax: 0 52 01-81 03-20
halle@stb-kotthaus.de

Mittelstr. 6
33775 Versmold
Tel: 0 54 23-94 91-0
Fax: 0 54 23-4 37 69
versmold@stb-kotthaus.de