



Bundeskabinett billigt Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnneubaus

In den letzten Jahren zeichnete sich immer mehr ab, dass es in Ballungsgebieten nicht genügend bezahlbaren Wohnraum gibt. Dieser Befund wird spätestens seit dem massiven Zuzug von Flüchtlingen in das Bundesgebiet seit Mitte des letzten Jahres deutlich verstärkt. Dies hat dazu geführt, dass es in gewissen Regionen kaum noch günstigen Wohnraum gibt. Dem will die Bundesregierung jetzt entgegen treten, indem sie den Bau von neuen Wohnungen steuerlich fördert.

Dieses Förderprogramm bietet zum einen Unternehmen und Privatpersonen, die selbst Wohnraum zur Vermietung schaffen wollen, hohe steuerliche Vergünstigungen. Zum anderen liefert es Bauträgern neue Argumente, ihre Wohnungen besser an vermietungswillige Erwerber zu vermarkten.

Was wird gefördert

Das Ziel des Gesetzesentwurfs ist es, zeitnah bezahlbaren Wohnraum in bestimmten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu schaffen. Hierzu wird die Anschaffung bzw. der Bau von neuen Gebäuden und Eigentumswohnungen gefördert, die zu Wohnzwecken vermietet werden.

Wie wird gefördert

Die Bundesregierung plant die Einführung eines neuen § 7b EStG. In diesem wird eine zeitlich befristete Möglichkeit einer Sonderabschreibung für neue Mietwohnungen geschaffen. Die Sonderabschreibung beträgt im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in dem darauf folgenden Jahr bis zu jeweils 10 Prozent, im dritten Jahr bis zu 9 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Hier darf die Bemessungsgrundlage der Sonderabschreibung maximal 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.

Die Sonderabschreibung darf neben der normalen Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG in Anspruch genommen werden. Dadurch sind in den ersten 3 Jahren nicht wie bisher 6 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten, sondern bis zu 35 Prozent als Werbungskosten abzugsfähig und können mit den Mieteinnahmen verrechnet werden. Weiterhin ist ein dadurch entstehender Verlust mit anderen Einkunftsarten grundsätzlich verrechenbar.

Die Bundesregierung rechnet damit, dass dieses Paket bis zum Jahr 2020 zu Steuermindereinnahmen von bis zu 2,15 Milliarden Euro führen wird.



Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein

Grundsätzlich werden nur neu geschaffene Gebäude und Eigentumswohnungen gefördert, welche ausschließlich zu Wohnzwecken errichtet werden. Dies schließt eine Förderung von Gewerbeimmobilien aus.

Die Immobilien selbst müssen mindestens 10 Jahre zu Wohnzwecken dienen.

Weiterhin werden ausschließlich Immobilien gefördert, welche sich in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnmarkt befinden. Dies sind Gebiete mit einer Mietpreisbremse nach § 556d BGB, Gebiete mit einer abgesenkten Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB sowie Gebiete, die nach der Anlage zu § 1 Abs. 3 der Wohngeldverordnung in die Mietstufen IV bis VI eingeordnet sind. In unserer Region sind das zum Beispiel Städte wie München, Augsburg und Ulm, aber auch kleinere Städte wie Neusäß, Stadtbergen, Königsbrunn, Kissing oder Landsberg am Lech.

Ziel des Gesetzes ist die Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen für untere bis mittlere Einkommensgruppen. Um keinen Anreiz für den Bau von Luxuswohnungen zu schaffen, werden ausschließlich Immobilien gefördert, die eine Baukostenobergrenze von 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnraum nicht übersteigen. Bei diesen Immobilien beläuft sich dann die maximale Bemessungsgrenze für die Sonderabschreibung auf 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Wenn Sie eine Immobilie herstellen oder erwerben, bei der die Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche bei bis zu 2.000 Euro liegen, bedeutet das konkret: Sie können die Sonderabschreibung auf die gesamten Baukosten geltend machen. Sollten die Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche zwischen 2.000 Euro und 3.000 Euro liegen, ist eine Sonderabschreibung auf die anteiligen Baukosten von 2.000 Euro pro Quadratmeter möglich. Sollten die Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche bei über 3.000 Euro liegen, ist das Objekt komplett von der Förderung ausgeschlossen. Dieses Auseinanderfallen der Baukostenobergrenze und der maximalen Obergrenze der Sonderabschreibung resultiert daraus, dass es während der Bauphase immer wieder zu Situationen kommen kann, die dazu führen, dass die geplanten Baukosten überschritten werden. Weiterhin trägt dieser Korridor auch den unterschiedlich hohen Baukosten in verschiedenen Teilen der Bundesrepublik Rechnung. Ein Erwerber soll für ein unvorhergesehenes Überschreiten der geplanten Baukosten nicht bestraft werden, so dass es hier eine Divergenz zwischen der Baukostenobergrenze und der maximalen Bemessungsgrenze für die Sonderabschreibung gibt.

Wie lange wird gefördert

Ziel des Gesetzes ist ebenfalls die schnelle Schaffung von Wohnraum. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Sonderabschreibung zeitlich begrenzt sein. Begünstigt sind ausschließlich Objekte, welche nach dem 31. Dezember 2015 und vor dem 1. Januar 2019 geschaffen werden. Hier wird auf den Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages oder, soweit ein Bauantrag nicht erforderlich ist, auf die Tätigkeit der Bauanzeige abgestellt.

Die letztmalige Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ist das Veranlagungsjahr 2022. Ab dem Veranlagungsjahr 2023 ist somit eine Sonderabschreibung nicht mehr möglich.



Inkrafttreten

Der Gesetzesentwurf soll den Bundestag und Bundesrat nun zügig durchlaufen. In Kraft treten kann es aber erst nachdem die Europäische Kommission die erforderliche beihilfenrechtliche Genehmigung erteilt hat.

Bei sämtlichen Fragen zu diesem Thema, insbesondere zu der Fördermöglichkeit Ihres eigenen Projektes, steht Ihnen unser Kompetenzteam Bauträger und Bauunternehmer gerne zur Verfügung und unterstützt Sie bei der Geltendmachung der Sonderabschreibung.

Ihre Ansprechpartner:



Robert Schäble

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
robert.schaeble@sonntag-partner.de
Tel.: +49 821 57058-0



Jörg Seidel

Steuerberater
joerg.seidel@sonntag-partner.de
Tel.: +49 821 57058-0

Für Rückfragen zum Inhalt dieser Fachnachrichten und zu Ihrem richtigen Ansprechpartner in unserem Hause sowie für eine unverbindliche Kontaktaufnahme stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Sonntag & Partner

Sonntag & Partner ist eine unabhängige multidisziplinäre Partnerschaft von Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Rechtsanwälten mit Büros in Augsburg, München, Frankfurt a.M. und Ulm. Mit derzeit mehr als 260 Partnern und Mitarbeitern bieten wir Ihnen eine fachübergreifende und auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnittene Beratung und Vertretung Ihrer Interessen, sowohl deutschlandweit als auch im internationalen Kontext.

Unser Dienstleistungsangebot in den Bereichen Family Office, Vermögensbetreuung und weiteren speziellen Beratungsfeldern rundet unser Kanzleiprofil ab.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter www.sonntag-partner.de