

Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

ZUSAMMENFASSUNG:

- **Neugeschaffene Steueranreize für Investoren durch Regelung einer Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau.**
- **Möglichkeit 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten über 4 Jahre bei der Steuer anzusetzen.**
- **Schaffung neuer bezahlbarer Mietwohnungen (AHK dürfen 3.000 Euro je qm nicht überschreiten und max. 2.000 Euro je qm können geltend gemacht werden).**
- **Aktueller Stand: 19.10.2018 Stellungnahme des Bundesrates**

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung neuer erschwinglicher Wohnungen und Eigenheime. Der Staat rechnet mit 1,5 Millionen Bauten bis zum Ende der Legislaturperiode.

Regelung der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau

- Regierungsentwurf für den neuen § 7b EStG.
- Gemeinsame Vorschriften für erhöhte Absetzungen und Sonderabschreibungen nach § 7a EStG sind zu beachten.

Voraussetzungen und Bedingungen

1) Schaffung neuen Wohnraums

- Durch Baumaßnahmen auf Grund eines nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellten Bauantrages oder getätigte Bauanzeigen für Schaffung neuen Wohnraums.
- Wohnraum muss zur entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken geeignet sein (Zweckbestimmung) und
- Wohnungsdefinitionen des § 181 Abs. 9 BewG müssen erfüllt sein (Selbständiger Haushalt in Räumen möglich und mindestens 23qm groß.).
- Wohnungen zur vorübergehenden Beherbergung scheiden aus (Fewo).

2) Definition der Anschaffungs- und Herstellungskosten

- Zur Wohnung gehörende Nebenräume sind einzubeziehen.
- Aufwendungen für das Grundstück und für die Außenanlage sind nicht förderfähig.

2) Wertgrenze des neu geschaffenen Wohnraums

- Anschaffungs- oder Herstellungskosten betragen max. 3.000 € je qm Wohnfläche.

3) Verwendungszweck der neuen Wohnung

- Muss seit dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen.

Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

- Für das „dienen“ reicht, dass die Räume ständig zu Wohnzwecken zur Verfügung stehen.
- Bürokratische Hürden entstehen bei einer Veräußerung innerhalb von 10 Jahren, da der Anspruchsberechtigte / Vermieter stetig ein Nachweis über die Einhaltung der Bedingungen zu erbringen hat. Dies gilt auch, wenn die Wohnung von einem neuen Eigentümer gehalten wird.

4) Bemessungsgrundlage der Sonderabschreibung

- Die Bemessungsgrundlage bezieht sich auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der begünstigten Investitionen.
- Die förderfähige Bemessungsgrundlage beträgt maximal 2.000 € je qm Wohnfläche, wobei niedrigere Anschaffungs- oder Herstellungskosten (siehe 2.) als Grundlage gelten.
- Die Sonderabschreibung beträgt jährlich bis zu 5% der Bemessungsgrundlage.

5) Zeitpunkt der Sonderabschreibung

- Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren (Gesamt 4 Jahre).
- Die reguläre Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG gilt **parallel**.
- Die Sonderabschreibung steht nur dem Anschaffenden zu.

6) Ausschlussgründe für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung

- Ausschluss bei Doppelförderung, durch unmittelbare Förderung z.B. bei Förderung durch Mittel aus öffentlichen Haushalten.
 - Sonderfall De-minimis-Beihilfen: Die einem einzigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfen dürfen in einem Zeitraum von drei Veranlagungszeiträumen 200.000 € nicht übersteigen.
- Rückgängigmachung der Sonderabschreibung
3 Gründe des Rückgängigmachens nach Anschaffung / Herstellung:
 - 1) Wenn die Wohnung innerhalb des zehnjährigen Beobachtungszeitraums nicht der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient (Eigennutzung ist ausgeschlossen).
 - 2) Bei einer Veräußerung innerhalb dieser 10 Jahre, welche nicht der Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegt (Für Fälle außerhalb der Spekulationsfrist).
 - 3) Bei einer Überschreitung der Baukostenobergrenze von 3.000 € je qm Wohnfläche. (Siehe 2.)

7) Weitere Pläne und Ziele der Lesungen der Bundesregierung

- **Neu-Regelung der De-minimis-Beihilfen Begrenzung:** Diese Abgrenzung schließt Wohnungsunternehmen weitgehend aus, was den Erfolg der Maßnahme erheblich schmälern könnte und zudem würde ein erheblicher Bürokratie Aufwand anfallen.
- **Einführung einer zusätzlichen Abschreibungsmöglichkeit für private Investoren:** Private Investoren könnten die Möglichkeit der Abschreibung von weiteren 5% der Anschaffungs-

Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

und Herstellungskosten haben. Bauherren könnten dann in den ersten 4 Jahren 28% bei der Steuer gelten machen. Die Auflage hierfür ist das 10-Jährige Vermieten der Wohnung. Darüber hinaus sollen auch Investitionen in bestehende Gebäude, die zu neuem Wohnraum führen Steuerbegünstigen erhalten.

- **Erreichen weiterer Maßnahmen(neben Punkt 2. Begrenzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten auf 3.000 €) für die Sicherstellung der Begrenzung der Miethöhe.**