

Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau

Von Dipl.-Finanzwirtin (FH) Lena Skok, Steuerberater- und Anwaltskanzlei Skok & von Bohlen

Um den Bau von neuen und bezahlbaren Mietwohnungen zu fördern, hat der Gesetzgeber eine zeitlich befristete Sonderabschreibung in Form des neuen § 7b Einkommensteuergesetzes (EStG) eingeführt. Der dadurch geschaffene steuerliche Anreiz soll zur Schaffung neuen Wohnraumes beitragen.



Lena Skok

Allgemeines

Im Steuerrecht werden die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten eines Vermietungsobjekts auf die gewöhnliche Nutzungsdauer (in der Regel 50 Jahre) verteilt. Dieser jährliche Betrag, der unter den steuerlichen Begriff der ›Absetzung für Abnutzung (AfA)‹ fällt, wird sodann von den Mieteinnahmen abgezogen. Zusätzlich zu den üblichen 2 % können nun gemäß § 7b EStG in den ersten vier Jahren jährlich 5 % Sonderabschreibungen abgezogen werden. Das führt dazu, dass ein Großteil der gesamten Anschaffungskosten, genau genommen bis zu 28 %, bereits in den ersten vier Jahren steuerlich als Kosten geltend gemacht werden kann.

Wer ist anspruchsberechtigt?

Zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibung sind sowohl Privatpersonen als auch Unternehmer berechtigt. Ob das Unternehmen in Form eines Einzelunternehmens, einer Personengesellschaft oder einer Kapitalgesellschaft ausgeübt wird, ist dabei unerheblich.

Voraussetzungen der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung

Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nach § 7b EStG knüpft an einige Voraussetzungen an, von denen die wichtigsten nun im Detail dargestellt werden. Zunächst muss der Bauantrag zwischen dem 01.09.2018 und dem 31.12.2021 datieren, damit die Baumaßnahmen förderungsfähig sind. Ist keine Baugenehmigung erforderlich, wird auf den Zeitpunkt der getätigten Bauanzeige abgestellt.

Sofern eine Wohnung nicht selbst hergestellt, sondern angeschafft wird, gilt diese als neu, wenn im Kalenderjahr der Fertigstellung das Eigentum übertragen wird. Im Fall einer späteren Anschaffung ist ein steuerlicher Ansatz der Sonderabschreibung nicht mehr möglich.

Von der steuerlichen Begünstigung kann letztmalig in 2026 Gebrauch gemacht werden, auch wenn der 4-Jahres-Zeitraum dann vielleicht noch nicht abgelaufen ist. Das bedeutet, dass das Vermietungsobjekt spätestens mit Ablauf des Jahres 2022 fertig gestellt sein sollte, um den größtmöglichen Nutzen aus der Sonderabschreibung ziehen zu können.

Weiterhin dürfen die Kosten für den Mietwohnungsneubau maximal 3.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. Sind die Baukosten höher, ist eine Förderung nach § 7b EStG ausgeschlossen. Wichtig ist hierbei, dass diese Baukostenobergrenze hinsichtlich der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Wohnung im steuerlichen Sinne zu prüfen ist. Darunter fallen nahezu alle Kosten, die das Gebäude betreffen, nicht jedoch die Grundstückskosten, wie beispielsweise der Kaufpreis für das unbebaute Grundstück oder Erschließungskosten.

Neben der Baukostenobergrenze gilt es, noch die Förderhöchstgrenze zu beachten. Von den Baukosten werden nur die Kosten bis 2.000 € je Quadratmeter steuerlich gefördert. Diese Grenze darf zwar im Rahmen der Baukostenobergrenze überschritten werden, jedoch werden die Baukosten dann nur anteilig gefördert. Fallen für einen Mietwohnungsneubau beispielsweise Baukosten in Höhe von 2.500 € pro Quadratmeter an, hätte man für die reguläre Abschreibung von 2 % eine Bemessungsgrundlage von 2.500 € und für die Sonderabschreibung nach § 7b EStG eine Bemessungsgrundlage von 2.000 € je Quadratmeter. Wer also die volle steuerliche Begünstigung in Anspruch nehmen möchte, sollte darauf achten, dass die Baukosten für das Gebäude 2.000 €, wenn möglich, nicht übersteigen. Auf keinen Fall sollten sie jedoch über 3.000 € je Quadratmeter liegen, denn damit wäre die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung vollends ausgeschlossen.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass der neu geschaffene Wohnraum in den ersten zehn Kalenderjahren gegen Entgelt vermietet werden muss. Damit sind eine Eigennutzung oder eine unentgeltliche Überlassung im Jahr der Fertigstellung und den folgenden neun Jahren unzulässig. Wird für die Wohnung weniger als 66 % der ortsüblichen Miete gezahlt (sogenannte verbilligte Überlassung) ist diese Überlassung laut des aktuellen BMF-Schreibens der Finanzverwaltung vom 07.07.2020 in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen.

Außerdem gibt es noch eine sogenannte beihilferechtliche Voraussetzung. Der wirtschaftliche Vorteil, der durch die Sonderabschreibung nach § 7b EStG entsteht, gilt als Beihilfe und darf in

Summe mit bestimmten anderen staatlichen Zuschüssen oder Beihilfen den Beihilfemaximalbetrag gemäß der De-minimis-Verordnung in Höhe von 200.000 € nicht übersteigen.



Was passiert bei nachträglichem Wegfall der Voraussetzungen?

Sofern eine der zwingenden Voraussetzungen wegfällt, müssen die bereits in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen rückgängig gemacht werden. Von großer Bedeutung sind hier insbesondere die Voraussetzungen der Baukostenobergrenze sowie die entgeltliche Vermietung zu Wohnzwecken. Unter anderem können nämlich auch nachträglich getätigte Maßnahmen innerhalb der ersten drei Jahre dazu führen, dass die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten nachträglich erhöht werden und dadurch die Höchstgrenze der Baukosten von 3.000 € je Quadratmeter überschritten wird.

Was passiert nach Ablauf des begünstigten Zeitraums?

Ab dem fünften Jahr mindert sich die Absetzung für Abnutzung insofern, als dass der Restwert, der sich nach Abzug der maximal möglichen 28 % der Anschaffungs-/Herstellungskosten ergibt, auf die Restnutzungsdauer verteilt wird. Die Restnutzungsdauer beträgt zu diesem Zeitpunkt noch 46 Jahre, da der begünstigte Zeitraum von 4 Jahren von der gesamten Nutzungsdauer von 50 Jahren abgezogen wird. Der Betrag, der sich nun als jährliche AfA ergibt, ist zwar deutlich geringer als die ursprüngliche ›normale‹ AfA, jedoch dürften die meisten Investoren daran interessiert sein, möglichst früh von der Steuerersparnis zu profitieren.

**Skok & von Bohlen
Steuerberater & Rechtsanwälte**

Lange Str. 81b · 44532 Lünen
Tel. 0 23 06 / 75 13 00
www.steuerberater-luenen.de