

/ Sozialer Wohnungsbau: Bundesregierung plant Sonderabschreibungen für Investoren

04.03.2016

Steuerrecht

Für Investoren könnte es in Zukunft aus steuerlicher Sicht interessant werden, in Deutschland in den sozialen Wohnungsbau zu investieren.

Aufgrund des hohen Bedarfs an neuen und bezahlbaren Wohnungen in Gebieten mit angespannter Wohnungslage plant die Bundesregierung die Einführung neuer Sonderabschreibungen für Sozialwohnungen. Dazu hat sie im Februar einen Gesetzentwurf auf den Weg gebracht, der aktuell am 29.2.2016 (BT-Drs. 18/7736) in den Bundestag eingebracht wurde. Er soll noch in diesem Jahr schnellstens zum Abschluss gebracht werden.

Kurz zusammengefasst stellt sich die Regelung wie folgt dar:

Förderung in Form einer Sonderabschreibung

Geplant sind Sonderabschreibungen in den ersten 3 Jahren nach der Anschaffung oder Herstellung. Neben der normalen Abschreibung auf Wohngebäude von derzeit jährlich 2 % sollen im Jahr der Anschaffung oder der Herstellung und in dem darauf folgenden zweiten Jahr bis zu jeweils 10% und im darauf folgenden dritten Jahr bis zu 9 % der Bemessungsgrundlage als Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden können.

Ab dem vierten Jahr nach der Anschaffung kann dann nur noch die normale jährliche Abschreibung steuermindernd geltend gemacht werden. Allerdings konnten durch die Sonderabschreibungen bereits bis zum Ende des dritten Jahres bis zu 35% der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Gebäude in Anspruch genommen werden, während ohne die Sonderabschreibungen nur Abschreibungen in Höhe von 6% geltend gemacht werden können.

:
:
Sonder-AfA
:
Normal AfA
:
Gesamt AfA
:
Normal-AfA
:
1
:
10%
:
+ 2%
:
12%
:
2%
:

2 : 10% : + 2% : 12% : 2%
: 3 : 9% : + 2% : 11% : 2%
: Summe nach 3 Jahren : 29% : + 6% : 35% : 6%
: ab dem 4. Jahr : : : 1,38% : 1,38% p.a. : 2,00% p.a.

Geförderter Höchstbetrag

Die Förderung ist zudem betragsmäßig begrenzt. Dabei sind zwei Höchstbeträge zu beachten. Zunächst dürfen die Anschaffungs- oder die Herstellungskosten 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Sofern diese 3.000 Euro pro Quadratmeter übersteigen, kann keine Förderung gewährt werden.

Betragen die Anschaffungs- oder die Herstellungskosten maximal 3.000 Euro pro Quadratmeter, können die Sonderabschreibungen zwar grundsätzlich in Anspruch genommen werden. Allerdings ist die Begünstigung auf 2.000 Euro pro Quadratmeter beschränkt. Bei Anschaffungskosten von beispielsweise 2.400 Euro pro Quadratmeter, können für die Anschaffungskosten in Höhe von 2.000 Euro pro Quadratmeter sowohl die Sonderabschreibung als auch die normale

Abschreibung in Anspruch genommen werden, während auf die übersteigenden 400 Euro pro Quadratmeter lediglich die normale AfA geltend gemacht werden können.

Geförderter Zeitraum von 2016 bis maximal 2022

Die Sonderabschreibungen können maximal 3 Jahre in Anspruch genommen werden. Zudem ist die letztmalige Inanspruchnahme im Jahr 2022 vorgesehen. Um in den Genuss der vollständigen dreijährigen Sonderabschreibung zu kommen, muss demzufolge die Anschaffung oder Herstellung spätestens im Jahr 2020 erfolgen.

Geförderte Objekte

Konkret gefördert werden unter anderem die Anschaffung und Herstellung neuer Gebäude und neuer Eigentumswohnungen im Fördergebiet. In Anschaffungsfällen ist darauf zu achten, dass das Gebäude bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung auch angeschafft wird. Ansonsten gilt es laut der Gesetzesbegründung als nicht neu, was im Ergebnis zur Versagung der Sonderabschreibung führt.

Fördergebiet

Das Investitionsobjekt muss zudem in einem Fördergebiet liegen. Denn die Sonderabschreibung soll nicht flächendeckend, sondern nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten gelten. Ein klares Indiz für die Anspannung eines örtlichen Wohnungsmarkts sieht die Bundesregierung im Mietenniveau.

Die Definition des Fördergebietes knüpft daher an dem jeweiligen Mietenniveau der in der Gemeinde festgelegten Mietenstufen des Wohngelds (Anlage zu § 1 Absatz 3 der Wohngeldverordnung) an.

- ▶ Zum Fördergebiet sollen Gemeinden mit Mietenstufen IV bis VI gehören, deren Mietenniveau um mindestens 5% oberhalb des Bundesdurchschnitts liegt.
- ▶ Zusätzlich zu den Gebieten mit Mietenstufen IV bis VI werden auch Gebiete mit **Mietpreisbremse** (auf Grund § 556d BGB) und Gebiete mit abgesenkter **Kappungsgrenze** (auf Grund § 558 Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB) in das förderfähige Gebiet einbezogen.

Damit für bestimmte Gebiete die **Mietpreisbremse** und die **abgesenkte Kappungsgrenze** gelten, die auch die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung zwingend vorliegen müssen, ist eine Rechtsverordnung durch die jeweilige Landesregierung notwendig.

Entscheidend ist hier vor allem, dass das Baugebiet zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung bzw. der Bauanzeige zum Fördergebiet zählt.

Mindestens 10-jährige Nutzung zu Wohnzwecken

Weitere Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Gebäude mindestens zehn Jahre nach der Anschaffung oder der Herstellung der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen. Soweit gegen diese Voraussetzung verstoßen wird, werden die Sonderabschreibungen rückgängig gemacht.

Bauantrag/Bauanzeige zwischen 2016 und 2018

Weitere Voraussetzung für die Gewährung der Begünstigung ist, dass der Bauantrag nach dem 31.12.2015 und vor dem 1.1.2019 gestellt wurde. In Fällen, in denen kein Bauantrag erforderlich ist, muss die Bauanzeige in diesem Zeitraum erfolgen.

Hinweis:

Obwohl betroffene Objekte nach dem Gesetzeswortlaut schon im Jahr 2016 in den Genuss der Sonderabschreibung kommen

können, bedarf die Einführung dieser Förderung neben dem Abschluss des deutschen Gesetzgebungsverfahrens außerdem noch die erforderliche beihilferechtliche Genehmigung durch die EU-Kommission. Erst wenn beide Voraussetzungen vorliegen, tritt das Gesetz in Kraft und die Sonderabschreibung kann von den Investoren in Anspruch genommen werden.

Sollte das Gesetzgebungsverfahren in diesem Jahr alle parlamentarischen Hürden in Deutschland nehmen und auch die beihilferechtliche Genehmigung in diesem Jahr durch die EU-Kommission erhalten, können die Sonderabschreibung in diesem Jahr in Anspruch genommen werden.

Diese Ungewissheiten, vor allem auch das Scheitern der Einführung der Sonderabschreibungen, wenn z.B. die EU-Kommission die Genehmigung nicht erteilt, ist bei den derzeitigen Investitionsplanungen zu berücksichtigen.

Haben Sie Fragen? Kontaktieren Sie gerne: Dr. Oliver Trautmann, [Nikolay Herber](#)

Practice Group: [Steuerrecht & Private Clients](#)

www.noerr.com twitter.com/NoerrLLP xing.com/companies/NoerrLLP