

/ Mietwohnungen: Gesetz zur Einführung neuer Sonderabschreibungen passiert Bundesrat

7/11/2019

Steuerrecht | Real Estate Investment Group

Am 28.6.2019 hat der Bundesrat „endlich“ das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus verabschiedet. Eigentlich sollte das Gesetz bereits im Dezember 2018 vom Bundesrat beschlossen werden. Damals wurde die Zustimmung allerdings noch kurzfristig von der Tagesordnung genommen. Nach der nun erfolgten Zustimmung des Bundesrats hat das Gesetz die wichtigste parlamentarische Hürde genommen und die Investoren können nun mit der damit eingeführten Sonderabschreibung rechnen. Zum finalen Inkrafttreten der Regelung fehlen nur noch die Ausfertigung und Verkündung des Gesetzes im Bundesgesetzblatt. Damit ist in Kürze zu rechnen.

Zusammengefasst stellt sich die Begünstigung für Investitionen in Mietwohnungen wie folgt dar:

Einführung einer Sonderabschreibung

In einem neuen § 7b EStG werden Sonderabschreibungen für Wohnungen für die ersten 4 Jahre nach der Anschaffung oder Herstellung eingeführt. Neben der normalen Abschreibung auf Wohngebäude von derzeit jährlich 2 % können im Jahr der Anschaffung oder der Herstellung und in den darauf folgenden drei Jahren bis zu jeweils 5% der Bemessungsgrundlage als Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden.

Jahr:	
mit Förderung nach § 7b EStG (Sonderabschreibung):	
ohne Förderung:	
Normal-AfA	
Gesamt-AfA	
<hr/>	
Normal-AfA	
mit Förderung nach § 7b EStG (Sonderabschreibung):	
ohne Förderung:	5%
:	+ 2%
:	7%
<hr/>	
Jahr:	2%
mit Förderung nach § 7b EStG (Sonderabschreibung):	
ohne Förderung:	5%
:	+ 2%
:	7%
<hr/>	
Jahr:	2%
mit Förderung nach § 7b EStG (Sonderabschreibung):	
ohne Förderung:	5%
:	+ 2%
:	7%
<hr/>	
Jahr:	2%
mit Förderung nach § 7b EStG (Sonderabschreibung):	
ohne Förderung:	5%
:	+ 2%
:	7%
<hr/>	
Jahr:	
mit Förderung nach § 7b EStG (Sonderabschreibung):	
ohne Förderung:	
:	

:

Jahr:

mit Förderung nach § 7b EStG (Sonderabschreibung):

ohne Förderung:

:

:

2,00% p.a

Ab dem vierten Jahr nach der Anschaffung kann nur noch eine jährliche Abschreibung in Höhe von 1,56% (72% / 46 Jahre) steuermindernd geltend gemacht werden, § 7a Abs. 9 EStG.

Fördervoraussetzung: Neue Wohnungen

Konkret gefördert werden die Anschaffung und Herstellung neuer - d.h. bisher nicht vorhandener - Wohnungen. Eine Wohnung liegt bei der Zusammenfassung einer Mehrheit von Räumen zur Führung eines selbständigen Haushalts vor, die grundsätzlich notwendige Nebenräume, wie Küche, Bad oder Dusche, Toilette umfasst. Zudem muss die Wohnfläche mindestens 23 Quadratmeter betragen. Ausdrücklich von der Förderung ausgenommen sind Wohnungen, soweit sie zur vorübergehenden Beherbergung von Personen genutzt werden, d.h. z.B. Ferienwohnungen.

Zu den förderfähigen Wohnungen zählt zum Beispiel eine neue Wohnung in einem bisher nicht ausgebauten Dachgeschoss in einem Gebäude, in dem sich bereits Wohnungen zur entgeltlichen Überlassung befinden. Ebenfalls förderfähig sind Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, wenn dadurch erstmals Wohnungen entstehen, z. B. durch Umbaumaßnahmen an einem bisher betrieblich genutztem Gebäude zu einem Gebäude, das (auch) der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient. Nicht förderfähig sind dagegen Baumaßnahmen zur Verlegung von Wohnraum oder zur Erweiterung der Wohnfläche innerhalb eines Gebäudes.

In Anschaffungsfällen ist darauf zu achten, dass das Gebäude bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung auch angeschafft wird. Ansonsten gilt das Gebäude nicht als neu, was im Ergebnis zur Versagung der Sonderabschreibung führt.

Geförderter Höchstbetrag

Die Förderung ist zudem betragsmäßig begrenzt. Dabei sind zwei Höchstbeträge zu beachten. Erstens dürfen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen (Baukostenobergrenze). Übersteigen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten die Baukostenobergrenze, wird keine Sonderabschreibung gewährt. Gleiches gilt, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten zunächst unter der Baukostenobergrenze von 3.000 Euro pro Quadratmeter liegen, diese aber durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Anschaffung oder Herstellung der begünstigten Wohnung überschritten werden. In diesem Fall wird die zunächst gewährte Sonderabschreibung rückwirkend wieder rückgängig gemacht.

Zweitens ist die Begünstigung auf 2.000 Euro pro Quadratmeter beschränkt. Bei Anschaffungskosten von beispielsweise 2.600 Euro pro Quadratmeter, können nur 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 600 Euro pro Quadratmeter lediglich die normale AfA geltend gemacht werden kann.

Geförderter Zeitraum bis 2026

Die Sonderabschreibungen können maximal 4 Jahre in Anspruch genommen werden. Zudem ist die letztmalige Inanspruchnahme der Sonderabschreibung im Jahr 2026 vorgesehen. Um in den Genuss der vollständigen vierjährigen Sonderabschreibung zu kommen, muss demzufolge die Anschaffung oder Herstellung spätestens im Jahr 2023 erfolgen.

Ansonsten verkürzt sich der 4-jährige Förderzeitraum. Unternehmen können die Sonderabschreibung letztmalig in dem Wirtschaftsjahr in Anspruch nehmen, das vor dem 1.1.2027 endet.

Fördervoraussetzung: Entgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken für 10 Jahre

Weitere Voraussetzung für die Förderung ist, dass die Wohnung mindestens zehn Jahre nach der Anschaffung oder der Herstellung der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient. Bei einem Verstoß gegen diese Voraussetzung, werden die Sonderabschreibungen rückwirkend rückgängig gemacht. Zu einer rückwirkenden Rückgängigmachung der Sonderabschreibung kommt es auch, wenn die begünstigte Wohnung innerhalb der 10-Jahresfrist veräußert wird und der Veräußerungsgewinn nicht der Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegt.

Eine entgeltliche Überlassung der Wohnung liegt nach der Gesetzesbegründung vor, wenn für die Überlassung mehr als 66 % der ortsüblichen Marktmiete verlangt werden. Auch bei einem vorübergehenden Leerstand der Wohnung kann eine entgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken vorliegen, wenn diese zur entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken bereitgehalten wird.

Fördervoraussetzung: Bauantrag/Bauanzeige nach dem 31.8.2018 und vor 1.1.2022

Weiterhin erforderlich für die Gewährung der Begünstigung ist, dass der Bauantrag oder die Bauanzeige nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 gestellt wurde.

Fördergebiet

Die Förderung greift grundsätzlich nur für neue Wohnungen, die sich in einem EU-Mitgliedstaat befinden. Gleiches gilt für Wohnungen in Staaten, die auf Grund vertraglicher Verpflichtungen Amtshilfe leisten, so dass die Überprüfung der Begünstigungsvoraussetzungen möglich ist. Bei ausländischen Wohnungen ist freilich zu beachten, dass die Einkünfte hieraus nach den einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen im Regelfall im Ausland der Besteuerung unterliegen (Art. 6 OECD-MA) und insoweit die deutsche Sonderabschreibung ins Leere läuft.

Einhaltung der De-minimis Verordnung der EU

Bei Inanspruchnahme der Förderung durch Unternehmen ist außerdem die Einhaltung der sog. De-minimis-Verordnung zu beachten. Danach darf der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfen, in die auch die Sonderabschreibungen mit einzubeziehen sind, in einem Zeitraum von drei Veranlagungszeiträumen den Höchstbetrag von 200 000 Euro nicht übersteigen. Die Einhaltung der Höchstgrenze ist vom Anspruchsberechtigten in geeigneter Weise nachzuweisen, da die Sonderabschreibung erst nach der Erbringung dieses Nachweises gewährt wird. Für Zwecke dieser Sonderabschreibung ist nach der Gesetzesbegründung bei der Ermittlung des Höchstbetrages nicht die Höhe der Sonderabschreibung selbst, sondern nur der relevante wirtschaftliche Vorteil, der durch die vorgezogene höhere Abschreibungsmöglichkeit entsteht, einzubeziehen.

Haben Sie Fragen? Kontaktieren Sie gerne: [Dr. Carsten Heinz](#) oder [Dr. Elmar Bindl](#)
Practice Group: [Steuerrecht](#)

Contact Person



Dr. Carsten Heinz

Co-Leiter Steuerrecht

Mitglied der Practice Group Private Equity

Steuerberater

T +49 30 2094 2074



Dr. Elmar Bindl

Mitglied der Practice Group Steuerrecht

Mitglied der Practice Group Private Equity

Steuerberater

T +49 89 28628 581