



Infobrief

„Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus nach § 7b EStG“

Wenn eine Wohnung(-en) durch Baumaßnahmen neu hergestellt wurde(-n), oder sie bis zum Endes Jahres der Fertigstellung angeschafft wurden, kann eine Sonderabschreibung von bis zu 5 % jährlich, zusätzlich zur normalen Abschreibung, in Anspruch genommen werden.

Die Abschreibung ist möglich im Jahr der Anschaffung und den drei folgenden Jahren. Die Bemessungsgrundlage sind die üblichen Anschaffungs-/Herstellungskosten, aber höchstens EUR 2.000,00 pro qm Wohnfläche.

Was heißt neu geschaffen?

Die Wohnung ist zusätzlich und neu und erstmalig entstanden. Nicht begünstigt sind Maßnahmen einer Verlegung oder Erweiterung von vorhandenem Wohnraum. Ein bisher ungenutztes Dachgeschoss, welches zu Wohnraum umgewandelt wird, ist zum Beispiel begünstigt. Auch der Umbau von bisher gewerblichen Räumen in Mietwohnungen ist förderfähig. Die Sanierung von vorhandenem Wohnraum fällt nicht unter die Voraussetzungen.

Wo muss die Wohnung liegen?

Begünstigt sind Wohnungen, wenn sie in einem europäischen Mitgliedsstaat oder einem Staat der diesen gleichgestellt ist, liegen.



Anschaffungs-/Herstellungskosten

Alle Kosten, die auf den Wohnraum, einschließlich der Aufwendungen für der zur Wohnung gehörenden Nebenräume, anfallen. Nicht dazu zählen die Kosten für Grundstück und Außenanlagen.

Achtung: Sollten die begünstigten Anschaffungskosten mehr als EUR 3.000, 00 pro qm Wohnfläche betragen, dann ist eine Förderung ausgeschlossen.

Nutzungsvoraussetzungen

Der Wohnraum muss im Jahr der Anschaffung/Herstellung und in den folgenden neun Jahren entgeltlich überlassen werden (Nachweispflicht). Dazu zählen auch Überlassungen an Betriebsangehörige, wie z.B. Hausmeister, Fachpersonal oder Angehörige der Betriebsfeuerwehr, für die die Notwendigkeit besteht, auf dem Betriebsgelände zu wohnen.

Die entgeltliche Überlassung, muss mindesten 66 % der ortsüblichen Marktmiete betragen. Wohnungen zur kurzfristigen Beherbergung von Personen erfüllen die Voraussetzungen nicht.

Werden die Nutzungsvoraussetzungen im Zeitraum vom Jahr der Anschaffung/Herstellung und den weiteren neun Jahren nicht mehr erfüllt, muss die Förderung rückgängig gemacht werden. Ein vorzeitiger Verkauf des geförderten Wohnraums ist möglich, sofern der Veräußerungsgewinn der Einkommen bzw. Körperschaftsteuer unterliegt. Auch nachträglich AHK in den ersten drei Jahren, die dann die Obergrenze von 3.000 pro qm überschreiten, sind schädlich.

Sonstiges

Es besteht die Möglichkeit, die negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung durch diesen geschaffenen Wohnraum bereits im Jahr der Anschaffung/Herstellung für die Einkommensteuervorauszahlung bzw. den Lohnsteuer Ermäßigungsverfahren zu berücksichtigen.



Gültigkeit

Befristung in Bezug auf den Beginn des Bauvorhabens: Gilt nur für Bauvorhaben, die aufgrund eines nach dem 31.8.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellten Bauantrags oder, soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt worden sind. Letztmalige Inanspruchnahme der Sonderabschreibung im Jahr 2026, auch, wenn der Sonderabschreibungszeitraum von vier Jahren noch nicht abgelaufen ist. Es bestehen keine Vorgaben in Bezug auf die Fertigstellung des Bauvorhabens.

Ein Beispiel

Bauantrag 2019 für ein Haus mit mehreren Wohnungen.

Fertigstellung und Vermietung im Juni 2020.

Gesamtwohnfläche 210 qm.

Herstellungskosten für das Gebäude betragen 450.000 EUR.

Die Bemessungsgrundlage beträgt:

Herstellungskosten 450.000 durch Wohnfläche 210 = 2.145 aber höchstens 2.000

also: EUR 2.000,00 x 210 qm = **EUR 420.000,00**

Sonderabschreibung	
Jahr der Fertigstellung 2020: 5 % (nicht zeitanteilig)	EUR 21.000,00
2021 bis 2023: 3 x EUR 21.000,00	EUR 63.000,00
Lineare AfA	
Jahr der Fertigstellung 2020: EUR 450.000,00 x 2 % = EUR 9.000,00 zeitanteilig für 6 Monate	EUR 4.500,00
2021 bis 2023: 3 x EUR 9.000,00	EUR 27.000,00
Gesamt für Begünstigungszeitraum	EUR 115.500,00



Ab 2024 wird die Bemessungsgrundlage neu berechnet.

EUR 450.000,00 Herstellungskosten abzüglich Abschreibung bisher von EUR 115.500,00.

Neue Bemessungsgrundlage für die Restlaufzeit: EUR 334.500,00.

Restlaufzeit: 50 Jahre abzüglich 3,5 Jahre Begünstigungszeitraum = 46,6 Jahre

EUR 334.500,00 durch 46,5 Jahre = EUR 7.193,00 Abschreibung ab 2024

Auch hier gilt: Dieser Artikel kann eine Beratung durch Ihren Steuerberater nicht ersetzen. Kontaktieren Sie diesen deswegen und holen Sie sich einen auf Ihren Einzelfall zugeschnittenen Rat ein.

Stand: Februar 2020 / SZ