



Infobrief

„Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau gemäß § 7b EStG unter Berücksichtigung des BMF Schreibens vom 07.07.2020“

Dieser Infobrief ergänzt unseren Infobrief mit Stand Februar 2020 und berücksichtigt das aktuell ergangene BMF Schreiben vom 07.07.2020.

Einleitung

Werden Grundstücke zur Erzielung von Einkünften im Rahmen der Vermietung (§ 21 EStG) genutzt, kann aus den Anschaffungs- oder Herstellungskosten eine jährliche Abschreibung von 2 % als Werbungskosten berücksichtigt werden. Um neuen Wohnraum zu schaffen, welcher vielerorts benötigt wird, hat sich der Gesetzgeber für eine steuerliche Begünstigung für Mietwohnungsneubauten in Form einer Sonderabschreibung entschieden.

Die Sonderabschreibung ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft.

Voraussetzungen

1. Baumaßnahmen auf Grund eines nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellten Bauantrags oder eine in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige

Es ist hierbei auf das Eingangsdatum vom Bauantrag oder der Bauanzeige abzustellen. Für die Bestimmung des Zeitpunkts ist das Datum des Eingangsstempels der zuständigen Behörde maßgebend.

Der Baubeginn oder die Fertigstellung sind grds. unbedeutend. Es sei vorweg aber darauf hingewiesen, dass die Sonderabschreibung nach aktuellem Stand nur bis zum 31.12.2026 gewährt wird. Somit könnte sich durch einen späteren Baubeginn und der



damit zusammenhängenden Fertigstellung ergeben, dass die Sonderabschreibung nicht mehr in vollem Umfang in Anspruch genommen werden kann. Die Einzelheiten können Sie dem weiteren Verlauf des Schreibens entnehmen.

2. Neue, bisher nicht vorhandene Wohnungen, geschaffen werden

Hierzu zählt nicht nur der Neubau von Wohnungen, sondern auch der Aus- oder Umbau von bestehenden Gebäudeflächen (Dachgeschossausbauten, Teilung von bestehenden Wohnflächen) oder eine Flächenerweiterung, sofern hierdurch neue Wohnungen nach § 181 Abs. 9 BewG entstehen.

Diese Vorschrift definiert eine Wohnung. Eine Wohnung ist eine Mehrheit von Räumen, die so beschaffen sein muss, dass die Führung eines selbständigen Haushalts möglich ist. Aufgrund dessen müssen notwendige Nebenräume, wie Küche, Bad oder Dusche und Toilette vorhanden sein. Die Wohnfläche muss mindestens 23m² betragen.

Eine Ausnahme der Mindestfläche von 23m² besteht für Wohnungen in Studenten- und Seniorenwohnheimen sowie im betreuten Wohnen. In diesen Fällen muss die Wohnfläche der Wohnung mindestens 20m² umfassen.

Diese Voraussetzung ist ebenfalls erfüllt, wenn durch Umgestaltung von gewerblich genutzten Flächen neuer Wohnraum geschaffen wird.

Keine neue Wohnung entsteht hingegen, wenn vorhandener Wohnraum nur modernisiert oder saniert wird, auch wenn dies mit hohen Kosten verbunden ist und eine Standardhebung vorliegt.

3. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen je m² EUR 3.000,00 nicht übersteigen

Die Aufteilung der Kosten je m² kann zum einen nach der Wohnflächenverordnung ermittelt werden und zum anderen anhand der Bruttogrundfläche. Es ist davon auszugehen, dass eine Aufteilung gemäß der Bruttogrundfläche günstiger ist, da die



Bruttogrundfläche auch die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume miteinbezieht und deren Baukosten in der Regel niedriger sind als bei Wohnräumen.

4. Die Wohnung im Jahr der Anschaffung und in den neun folgenden Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient

Die Wohnung muss langfristig Wohnzwecken dienen. Eine kurzfristige Beherbergung von Personen genügt hierfür nicht.

Zu beachten ist, dass bei befristeten Mietverträgen mit einer Laufzeit von weniger als einem Jahr, der Steuerpflichtige einen Nachweis in anderer Weise zu erbringen hat, dass die Vermietung Wohnzwecken dient.

Bei unbefristeten Mietverträgen oder bei einer Laufzeit von mehr als einem Jahr wird die Vermietung zu Wohnzwecken angenommen.

Bei Selbstnutzung und unentgeltlicher Überlassung ist diese Voraussetzung nicht erfüllt. Bei einer verbilligten Überlassung im Sinne des § 21 Abs. 2 EStG ist die Voraussetzung erfüllt, jedoch aufzuteilen.

Bemessungsgrundlage

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung ist auf maximal EUR 2.000,00 Anschaffungs- oder Herstellungskosten je m² Wohnfläche begrenzt. Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten je m² unter EUR 2.000,00, so sind die tatsächlichen Aufwendungen zu berücksichtigen.

Höhe

Die Sonderabschreibung wird neben der linearen Gebäudeabschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG gewährt. Die Sonderabschreibung ist bis zu 5 % jährlich für einen Zeitraum von maximal vier



Jahren (im Jahr der Fertigstellung bzw. Anschaffung und in den folgenden drei Jahren) möglich.

Es handelt sich um eine Jahresabschreibung. Sie wird daher ohne zeitanteilige Aufteilung vorgenommen.

Für die Sonderabschreibung gilt ein Wahlrecht. Der Steuerpflichtige kann daher entscheiden, ob er die Sonderabschreibung in Anspruch nimmt, in welcher Höhe und in welchem Kalenderjahr. So kann die Abschreibung von bis zu 5 % jährlich wahlweise nur in einem Jahr oder nur in zwei oder drei Jahren in Anspruch genommen werden.

Ein nichtausgeschöpfter Anteil des Sonderabschreibungsvolumens erhöht den verbleibenden Restwert, der über die Restnutzungsdauer ab dem vierten Jahr nach dem Jahr der Fertigstellung linear abgeschrieben wird.

Es ist nicht möglich 20 % Sonderabschreibung in einem Jahr innerhalb des vierjährigen Begünstigungszeitraums in Abzug zu bringen.

Zeitliche Befristung

Nach aktuellem Rechtsstand wird die Sonderabschreibung bis zum 31.12.2026 gewährt. Ob diese Vergünstigung darüber hinaus verlängert wird, ist derzeit offen.

Rückgängigmachung der Sonderabschreibung

1. Wird die begünstigte Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren nicht zur entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken verwendet, ist die Sonderabschreibung rückgängig zu machen.
2. Ein weiterer Grund für die Rückgängigmachung der Abschreibung ist, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des



Jahres der Anschaffung oder Herstellung durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten die Baukostenobergrenze von EUR 3.000,00 je m² übersteigen.

3. Bei einer Veräußerung der begünstigten Wohnung innerhalb von neun Jahren nach Ablauf des Jahres der Anschaffung oder Herstellung und einer Nichtversteuerung des Veräußerungsgewinns ist die Sonderabschreibung ebenfalls rückgängig zu machen.

Konsequenz der Rückgängigmachung ist die Verzinsung der daraus resultierenden Steuernachforderung in Höhe von 6 % jährlich.

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: Juli 2020 / dk