

## Neue Sonderabschreibung bei Mietwohnungen (§ 7b EStG)

### Gesetzgeber fördert Bau von Mietwohnungen rückwirkend ab 01.01.2019

Das Gesetz, mit dem die Bundesregierung mehr preisgünstigen Wohnraum schaffen will, ist rückwirkend zum 01.01.2019 in Kraft treten. Zentraler Punkt ist eine 5 %-ige Sonderabschreibung.

#### Voraussetzungen der Inanspruchnahme:

Der Bauantrag muss nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellt sein.  
Der Förderzeitraum beträgt somit 3 Jahre und 4 Monate.

#### Verwendungsvoraussetzung:

Die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden 9 Jahren entgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden. (Nicht begünstigt sind Ferien- und Wochenendwohnungen.)

#### Sonderabschreibung (§ 7b Abs. 1 EStG):

Die Sonderabschreibung wird neben der linearen AfA von 2 % p.a. gewährt.  
Sie beträgt im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung und in den 3 Folgejahren jeweils bis zu 5 %.  
Dies entspricht 28 % Gesamtabschreibung in 4 Jahren.

#### Begünstigte Investitionen:

Begünstigt sind neue Wohnungen, die entweder selbst hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft werden.

Die Sonderabschreibung setzt voraus, dass neuer, bisher nicht vorhandener Wohnraum entsteht:

- a) Bebauung eines unbebauten Grundstücks für Mietwohnungen
- b) Erweiterung (Anbau) einer Bestandsimmobilie
- c) Ausbau einer Bestandsimmobilie (z.B. Dachgeschoss-Ausbau)
- d) Wohnungen, die aus besonderen betrieblichen Gründen an Betriebsangehörige überlassen werden (z.B. Hausmeister, Betriebsfeuerwehr etc.).
- e) Umbaumaßnahmen an einem bisher betrieblich genutzten Gebäude, wenn dadurch erstmals Wohnungen entstehen.

#### Bemessungsgrundlage der Sonderabschreibung:

Anschaffungskosten und Erwerbsnebenkosten des Gebäudes ohne Grund und Boden (bei Kauf).  
Herstellungskosten des Gebäudes inkl. Garagen aber ohne Außenanlagen (bei Herstellung).

Sowohl beim Kauf als auch bei der Herstellung beträgt die Obergrenze für die Sonderabschreibung maximal 2.000 € je qm Wohnfläche (darüber hinaus nur lineare AfA möglich).

Die Sonderabschreibung wird nur gewährt, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten maximal 3.000 € je qm Wohnfläche betragen.

Wird im Jahr der Fertigstellung sowie in den 3 Folgejahren durch nachträgliche Herstellungskosten die Grenze überschritten, wird die Sonderabschreibung insgesamt nicht gewährt.

#### Die Nachversteuerung (§7b Abs. 4 EStG):

In folgenden Fällen wird die Sonderabschreibung wieder rückgängig gemacht:

- a) Der Vermietungszeitraum von 10 Jahren wird nicht eingehalten
- b) Die verbilligte Überlassung sinkt im 10-Jahres-Zeitraum unter 66 %
- c) Bis zum 4. Jahr wird die schädliche Obergrenze von 3.000 € je qm Wohnfläche durch nachträgliche Herstellungskosten überschritten
- d) Schädlicher Verkauf innerhalb des 10-Jahres-Zeitraums, wenn der Veräußerungsgewinn nicht versteuert werden muss

**Sollten Sie beabsichtigen eine neue Wohnung zu kaufen oder herzustellen, stehen wir Ihnen gerne steuerlich mit Rat und Tat zur Verfügung.**