



## Aktuelle Steuerinfos

von  
Dieter P. Gonze  
Steuerberater

4.2.2016

### Bundesregierung bringt neue Förderung des Mietwohnungsbaus auf den Weg!

Die Bundesregierung hat am 3. Februar einen Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaues auf den Weg gebracht. Ziel ist die zeitlich befristete Gewährung von Sonderabschreibungen für den Kauf und die Herstellung von neuen Eigentumswohnungen und Gebäude in bestimmten Fördergebieten. Begünstigt sind Bauvorhaben eines nach dem 31.12.2015 und vor dem 1.1.2019 gestellten Bauantrages bzw. einer Bauanzeige. Es geht um die Förderung und den Anreiz von Bauvorhaben des Mietwohnungsbaus. Zur Vermeidung der Begünstigung von Luxusimmobilien wurde die Förderung auf Objekt begrenzt deren Anschaffungs- / Herstellungskosten 3.000€ je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Fördergebiet sind die Gebiete, die zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung / Bauanzeige durch die Anlage zu § 1 Absatz 3 der Wohngeldverordnung den Mietenstufen IV bis VI zugewiesen sind oder von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung auf Grund des § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs als Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt worden sind oder von der jeweiligen Landesregierung durch Rechtsverordnung auf Grund des § 558 Absatz 3 Satz 2 und 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs als Gebiet mit abgesenkter Kappungsgrenze bestimmt worden sind. Dies ist im Einzelfall vorab zu prüfen. Die neue Förderung wurde durch Neuschaffung des §7b EStG in das Einkommensteuergesetz eingefügt. Sie ermöglicht die Inanspruchnahme von Sonderabschreibungen für die begünstigten Objekte. Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen beträgt maximal 2.000€ je Quadratmeter Wohnfläche und kann letztmalig für das Jahr 2022 geltend gemacht werden. Die Sonderabschreibungen betragen in den ersten beiden Jahren jeweils 10% der Bemessungsgrundlage und im dritten Jahr 9% der Bemessungsgrundlage. Damit können in den ersten drei Jahren 29% der maximal förderfähigen Summe neben der Regelabschreibung nach §7 Abs. 4 EStG von 2% steuermindernd im Rahmen der Werbungskosten zur Einkunftsart Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden.

Beispiel: Kauf einer 100qm Eigentumswohnung zur Weitervermietung, Bauantrag 1.2.2016, Fertigstellung 1.1.2017, Herstellungskosten 2500€ je qm. Insgesamt 250.000€ (Gebäudeanteil).

Verlauf der Abschreibungen in den Jahren 2017 – 2020:

<b>Herstellungskosten / Gebäudeanteil:</b>	<b>250.000,00 €</b>	<b>Regelafa</b>	<b>Sonderafa</b>
qm Wohnfläche	100,00 qm		
Bemessungsgrundlage §7b EStG n.F.	200.000,00 €		
<b>Jahr 2017</b>	<b>25.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>
<b>Jahr 2018</b>	<b>25.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>	<b>20.000,00 €</b>
<b>Jahr 2019</b>	<b>23.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>	<b>18.000,00 €</b>
<b>Summen:</b>	<b>73.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>	<b>58.000,00 €</b>
<b>Buchwert 1.1.2020:</b>	<b>127.000,00 €</b>		
<b>Restwertabschreibung ab 2020 p.a.</b>		<b>2.540,00 €</b>	

Im Beispielfall können damit in den ersten drei Jahren rund 30% der Gebäudeherstellungskosten abgeschrieben werden (73.000€ / 250.000€) die bei einem Steuervorteil von

rund 40% zu einer zusätzlichen Liquidität von ca. 23.200€ (40% von 58.000€) führen. Die jährliche Restwertabschreibung nach dem Begünstigungszeitraum von 3 Jahre bemisst sich nach §7a EStG und damit in Höhe von 2% vom Restwert (Beispielfall: 127.000].

**Fazit:** Die Steuervergünstigung zur Förderung des Mietwohnungsbaues ist an vier wesentliche Bedingungen geknüpft:

1. Objekt liegt im Fördergebiet
2. Bauantrag/Bauanzeige nach dem 31.12.2015 und vor dem 1.1.2019
3. Die Anschaffungs-/Herstellungskosten je qm Wohnfläche betragen maximal 3.000€
4. Die Immobilie muss für mindestens 10 Jahre für Wohnzwecke genutzt werden.

Noch ist das Gesetz nicht in Kraft. Die weitere Entwicklung und endgültigen gesetzlichen Bestimmungen und Ausführungen hierzu sind abzuwarten. Weitere ausführliche Infos zum Thema „**Immobilien**“ finden Sie im Internet unter [www.steuer-gonze.de](http://www.steuer-gonze.de) Ihr Dieter P. Gonze, Steuerberater in Nidderau