

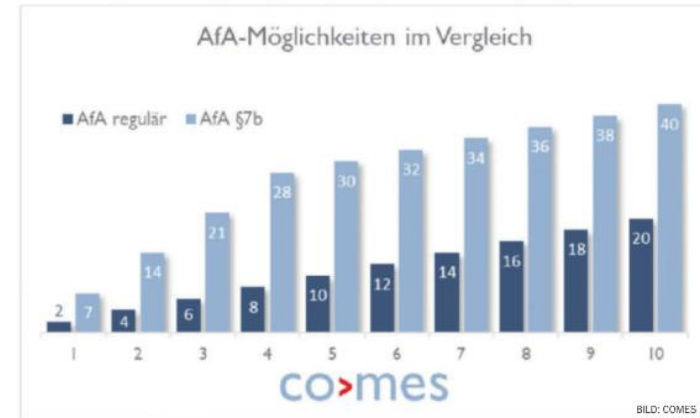
Anreiz bei Schaffung neuen Wohnraums: Sonderabschreibungsmöglichkeiten

STEUERVORTEILE Aber Achtung: der § 7b Einkommensteuergesetz birgt auch Risiken und Gefahren

Bezahlbarer Wohnraum stellt in vielen Regionen des Bundesgebiets einen drängenden Engpass dar. Getrieben durch die Niedrigzinsen als Ergebnis der Finanz- und Staatsschuldenkrise haben sich Kaufpreise und Mieten für Wohnungen in den meisten Regionen so deutlich erhöht, dass die realen Lohnzugewinne der letzten Jahre teilweise ganz aufgezehrt wurden.

VON DR. BERNHARD BECKER
UND DIPL.-FINANZWIRT HARALD RIEB

Der Gesetzgeber hat diese Herausforderung erkannt und auf Basis des **Koalitionsvertrags** das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwoh-



nungsneubaus verabschiedet. Die Maßnahme zielt vorwiegend auf **private Investoren** ab, damit diese sich verstärkt im bezahlbaren Mietwohnungsneubau engagieren. Für

die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen können unter den Voraussetzungen des § 7b EStG (Einkommensteuergesetz) im Jahr der Anschaffung oder Herstel-

lung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 % und damit insgesamt 20 % der Bemessungsgrundlage zusätzlich zur regulären AfA

(2 %) nach § 7 Abs. 4 EStG in Anspruch genommen werden.

Die folgende Grafik zeigt sehr anschaulich den Unterschied in den ersten zehn Jahren nach der Erstellung des neuen Wohnraumes: Hieraus erhofft sich der Gesetzgeber deutliche Anreize, neuen Wohnraum zu schaffen.

Voraussetzungen für die Abschreibung

Zur Anwendung der Abschreibung nach § 7b EStG wurden allerdings einige Voraussetzungen geschaffen, die im Folgenden nur überblicksartig aufgelistet sind. In ihren exakten Ausprägungen sollten diese bei der Überlegung, sie anzuwenden, genau mit einem Steuerberater erörtert und auf die eigenen Belange hin analysiert werden.

FORTSETZUNG AUF SEITE 30 ►



Dr. Bernhard Becker
Partner der comes Unternehmensberatung in Oldenburg
BILD: JOHANNES BICHMANN



Harald Rieb
Dipl.-Finanzwirt
Betriebsprüfer in der Nds. Steuerverwaltung,
Oldenburg
BILD: BABETTE LORENZ

► FORTSETZUNG VON SEITE 29

Die Voraussetzungen sind wie folgt:

1. Es wird mit einem zwischen dem 31.8.2018 und dem 1.1.2022 gestellten Bauantrag oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige eine neue, bisher nicht vorhandene Wohnung geschaffen. Achtung: Es handelt sich um feste Werte, die zwingend einzuhalten sind. Neuer Wohnraum kann dabei sowohl der Ausbau einer Garage oder ein Mehrfamilienhaus sein.

2. Die allumfassende Baukostenobergrenze beträgt 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, von denen dann 2.000 Euro je Quadratmeter der

Sonder-AfA unterstellt werden können. Achtung: Nur mit 2.000 Euro pro Quadratmeter bei dem Teil der AfA rechnen. Für die reguläre AfA gilt weiterhin der Satz von 2% auf die Herstellkosten.

3. Grundsätzlich gilt, dass die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu fremden Wohnzwecken dienen muss, d.h. daraus Einnahmen aus VuV gem. § 21 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG erzielt werden.

4. Die begünstigte Wohnung oder ein Gebäude mit begünstigten Wohnungen muss im Jahr der Anschaffung oder der Herstellung

oder in den folgenden neun Jahren veräußert werden und der Veräußerungsgewinn darf nicht der Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen.

5. Werden für die Überlassung des Gebäudes weniger als 66% der ortsüblichen Marktmiete gezahlt, ist die Nutzungsüberlassung als unentgeltlich anzusehen.

6. Zu guter Letzt wird die Förderhöhe nach oben mit einem Höchstbetrag nach der EU-Deminimis-Verordnung (§ 7b Abs. 5 EStG) gedeckelt. Insbesondere darf danach der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen oder einer Privatperson gewährten Deminimis-Beihilfen in-

nerhalb von drei Veranlagungszeiträumen 200.000 Euro nicht übersteigen.

Sollten alle Voraussetzungen zur Sonderabschreibung geschaffen sein, kann es dennoch „leicht“ zur Rückgängigmachung dieser aus praktischem Bezug kommen, da es eben vielfach bedingt und oftmals nicht selbst beeinflussbar zu Umständen kommen kann, die zur Rückgängigmachung der bereits gewährten Abschreibung führen können. Sind diese Themen gesichert einzuhalten, kann die Nutzung der Sonderabschreibung sinnvoll sein. Anderenfalls sollte unter dem Risiko der Rückgängigmachung sehr wohl überprüft werden, das Wahlrecht nicht zu nutzen.