

Steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus

UnserRadio sprach mit Hubert Gernoth

Herr Gernoth, im letzten Jahr hatten wir uns über die geplante Förderung des Mietwohnungsbaus unterhalten. Gibt es hier jetzt eine Regelung?

Hubert Gernoth: Ja, tatsächlich wurde der Referentenentwurf jetzt umgesetzt. Es wurde der neue § 7b EStG „Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau“ in das Einkommensteuergesetz eingefügt. Begünstigt ist danach die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen. Bei Anschaffung ist eine Wohnung neu, wenn Sie bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wird. In diesem Fall kann aber nur der Käufer die Abschreibung beantragen und nicht der Hersteller. Interessant ist, dass alle Wohnungen, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union belegen sind darunter fallen.

Welche weiteren Bedingungen müssen noch erfüllt werden?

Hubert Gernoth: Es muss sich um Baumaßnahmen auf Grund eines nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 gestellten Bauantrags handeln. Es muss eine neue Wohnung errichtet werden, die Wohnung muss weiterhin im Jahr der Herstellung oder der Anschaffung und in den neun folgenden Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen, also vermietet sein oder zur Vermietung zur Verfügung stehen. Ferienwohnungen sind nicht begünstigt.

Weitere Voraussetzung ist, dass die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3000 € je qm Wohnfläche nicht übersteigen. Bei Übersteigen der Grenz in den ersten drei Jahren fällt die komplette Förderung weg.

Wie hoch ist die Förderung?

Hubert Gernoth: Es können im Jahr der Anschaffung –oder Herstellung und in den drei folgenden Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5% der Bemessungsgrundlage neben der normalen Abschreibung von 2% vorgenommen werden.

Bemessungsgrundlage sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, jedoch maximal 2000 € je qm Wohnfläche.

Damit gibt es einerseits eine Obergrenze von 3000 € je qm, bei deren Überschreitung die gesamte Förderung wegfällt und andererseits einen Sonderabschreibungsdeckel bei 2000 € je qm Wohnfläche. Genau die Obergrenze wird dazu führen, dass neuer Wohnraum in Ballungszentren nicht gefördert werden kann.