

Beratung rund um das Geld: Mietwohnungsneubau wird gefördert

## Was bringt die Sonderabschreibung § 7b EStG?

Für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen herrscht Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Nur durch verstärkten Mietwohnungsneubau kann die Nachfrage nach Wohnungen gedeckt werden. Daher hat die Bundesregierung 2019 die Sonderabschreibung nach § 7b EStG eingeführt, um den Neubau von Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment zu fördern.

Zunächst ein kurzer Überblick der wichtigsten Punkte zum § 7b EStG:

- Die Sonderabschreibung beträgt jährlich bis zu 5 % und kann über einen Gesamtzeitraum von vier Jahren zusätzlich zur jährlichen linearen Absetzung für Abnutzung (AfA) von 2 % in Anspruch genommen werden.

### ZINSBAROMETER

Stand 12. Juli 2021

Die Zinsspannen am Kapitalmarkt nehmen zu. Das Zinsbarometer bietet lediglich erste Anhaltspunkte zur aktuellen Kapitalmarktsituation (ohne Gewähr). Bei den gekennzeichneten Zinssätzen können sich je nach persönlicher Verhandlungssituation deutliche Abweichungen ergeben.

Geldanlage	Zinsen %
Festgeld 10.000 €, 3 Monate <sup>1)</sup>	0,01 - 0,65

Kredite	% effektiv
Landwirtschaftliche Rentenbank <sup>2)</sup>	

(Sonderkreditprogramm)	
<b>Maschinenfinanzierung</b>	
6 Jahre Laufzeit, Zins 6 Jahre fest	0,75
<b>langfristige Darlehen</b>	
10 Jahre Laufzeit, Zins 5 Jahre fest	0,80
20 Jahre Laufzeit, Zins 10 Jahre fest	1,10

Baugeld-Topkonditionen <sup>3)</sup>	
Zins 10 Jahre fest	0,60 - 0,88
Zins 15 Jahre fest	0,80 - 1,20

1) Marktausschnitt (100 % Einlagensicherung)  
 2) Zinssatz Preisklasse A, Margenaufschlag 0,35 bis 2,85 %, je nach Bonität und Besicherung (7 Preisklassen)  
 3) Quelle: www.capital.de (Spanne der Topkonditionen)



Die Sonderabschreibung § 7b EStG fördert den Neubau von Wohnungen.

Foto: Daniela Rixen

- Begünstigte Investitionen sind Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen in neuen wie auch in bestehenden Gebäuden.
  - Voraussetzung ist die Vermietung zu fremden Wohnzwecken für mindestens zehn Jahre.
  - Der Bauantrag oder die Bauanzeige muss nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt worden sein.
  - Die letztmalige Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ist 2026 möglich.
  - Voraussetzung ist, dass die Baukosten 3.000 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht übersteigen.
  - Die förderfähige Bemessungsgrundlage ist auf maximal 2.000 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche begrenzt.
  - Die Sonderabschreibung kann auch für Wohnungen in anderen Staaten der Europäischen Union (EU) sowie in Staaten außerhalb der EU – mit denen entsprechende Amtshilfeabkommen bestehen – in Anspruch genommen werden (keine Beschränkung auf Inlandswohnungen).
  - Es ist die Beihilfegrenze nach der De-minimis Verordnung (200.000 €) und nach der DAWI-de-minimis Verordnung (500.000 €) zu prüfen.
- Anhand des Überblicks zu den wichtigsten Punkten wird deutlich, dass die Anforderungen für die Anwendung der Sonderabschreibung groß sind. Eine dreiseitige Checkliste zu den Angaben zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nach § 7b EStG wird auf der Internetseite des Bundesfinanzministeriums zur Verfügung gestellt. Damit sollen alle Schlupflöcher gestopft werden, die dazu führen würden, dass das Ziel, Mietwohnungen im unteren und mittleren Mietpreissegment zu fördern, verfehlt wird.
- Die vielen Anforderungen sollen aber nicht von der Anwendung des § 7b EStG abschrecken. Denn gerade bei der Umnutzung von bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden zu Wohnungen, kann die Sonderabschreibung von § 7b EStG einen Liquiditätsvorteil auslösen.

### Dazu ein Rechenbeispiel

Landwirtin Plietsch errichtet auf dem ehemaligen Strohboden zwei Wohnungen mit jeweils 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Vermietung für fremde Wohnzwecke. Am 15. Juni 2021 hat Landwirtin Plietsch den Bauantrag in ihrer Gemeinde eingereicht. Der Bau wird fertiggestellt am 1. Juli 2023. Die Herstellungskosten für die beiden Wohnungen betragen insgesamt 460.000 €.

Die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen erfüllt Landwirtin Plietsch für die Anwendung der Sonderabschreibung nach § 7b EStG:

- Sie errichtet neue Wohnungen, die es vorher nicht gab.
- Der Bauantrag wurde im Förderzeitraum gestellt.
- Es erfolgt eine Vermietung zu fremden Wohnzwecken.
- Die Baukostenobergrenze von 3.000 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde eingehalten.
- Die Baukosten betragen 460.000 € / 200 m<sup>2</sup> = 2.300 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- Mit 2.300 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche wird jedoch die maximale förderfähige Bemessungsgrundlage von 2.000 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche überschritten.

### Maximale Sonderabschreibung

Die maximal mögliche Sonderabschreibung berechnet sich wie folgt:

- Bemessungsgrundlage:  
2.000 € x 200 m<sup>2</sup> = 400.000 €
- Sonderabschreibung:  
400.000 € x 5 % = 20.000 €

Der Abschreibungsverlauf stellt sich wie in der Tabelle dar.

Das vierte Jahr des Begünstigungszeitraums fällt in das Wirtschaftsjahr 2026/2027. Da der Förderzeitraum auf das Jahr 2026 begrenzt ist, wird keine Sonderabschreibung für das Wirtschaftsjahr 2026/2027 gewährt. Die reguläre

Tabelle: Abschreibungen im Zeitverlauf

	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	4. Jahr	5. Jahr
Wirtschaftsjahr	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28
Sonderabschreibung 400.000 € x 5 %	20.000 €	20.000 €	20.000 €	- €	
Reguläre AfA 460.000 € x 2 % ab 5. Jahr Restwert-AfA	9.200 €	9.200 €	9.200 €	9.200 €	7.896 €
insgesamt	29.200 €	29.200 €	29.200 €	9.200 €	7.896 €
Restwert	430.800 €	401.600 €	372.400 €	363.200 €	355.304 €

AfA reduziert sich im fünften Jahr. Der Restwert in Höhe von 363.200 € wird auf die Restnutzungsdauer von 46 Jahren aufgeteilt.

Durch die Sonderabschreibung kann ein Teil des zu verteilenden Abschreibungsvolumens in einen kürzeren Abschreibungszeitraum vorverlagert werden. Dadurch entstehen bei Landwirtin Plietsch Liquiditätseffekte durch Steuerstundung und Steuerermäßigungen durch

Absenkung der Progression. Eine endgültige Steuererminderung tritt nicht ein, weil der durch die Sonderabschreibungen zunächst entstehende Steuervorteil durch die im Vergleich zur regulären AfA geringere Restwertabschreibung wieder kompensiert wird. Entzieht Landwirtin Plietsch die Wohnung dem Mietwohnungsmarkt innerhalb des zehnjährigen Nutzungszeitraums, weil zum Beispiel die Toch-

ter in eine der Wohnungen einzieht und ihr die Wohnung unentgeltlich überlassen wird, ist die Sonderabschreibung für die eine Wohnung verzinslich rückgängig zu machen.

Dr. Syster C. Maart-Nölck  
wetreu

### FAZIT

Viermal 5 % Sonderabschreibung im Gegenzug für die Verpflichtung, die geförderten Wohnungen mindestens zehn Jahre entgeltlich zu vermieten, ist ein guter Deal. Da der Zeitraum, in dem begünstigte Maßnahmen realisiert werden können, nicht lang ist, sollte die Entscheidung zur Investition nicht lange aufgeschoben werden. Zu beachten sind die Beihilfegrenzen.

## Runde Sache: Erster Onlinevortrag der Kammerarbeitsnehmerberatung

### Gesunder Schlaf – nur wie?

Fast jeder kennt es, eine Nacht mal nicht richtig zu schlafen. Am nächsten Tag fühlt man sich zwar müde, kann es aber meist gut wegstecken. Doch wenn mehrere schlaflose Nächte hintereinander folgen, geht das schon mal an die Substanz. In einem Online Vortrag, ausgerichtet von der Arbeitnehmerberatung der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, berichtete Christine Leicht von der Sozialversicherung für Landwirtschaft Forsten und Gartenbau (SVLFG) über Möglichkeiten, sanft in den Schlaf zu finden und auch gut durch die Nacht zu kommen.

Studien zufolge schlafen bis zu 80 % der Erwerbstätigen in Deutschland schlecht. Ein häufiger Grund dafür ist Stress im Berufsleben. Ein ähnliches Bild ergab sich bei der Umfrage unter den teilnehmenden Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern im Onlinevortrag. Denn auch im grünen Bereich sind Anspannung und Überlastung oft ein Dauerzustand geworden. Termindruck, permanente Erreichbarkeit und Zukunftssorgen sorgen für immer höhere Stresslevel (Abbildung 1). Die Corona-Pandemie hat zusätzlich ihren Teil dazu beigetragen. So mancher kommt dann

einfach nicht mehr zur Ruhe, wacht nachts auf und kann nicht mehr einschlafen. Am nächsten Morgen fühlt man sich völlig gerädert und muss trotzdem funktionieren. Allgemein bekannt ist, dass Schlafstörungen auf Dauer das Immunsystem schwächen und zu zahlrei-

#### Gründe für Schlaflosigkeit

Menschen, die unter Schlafstörungen leiden, stehen häufig auch unter emotionalen Belastungen, wie beruflich oder familiär bedingten Veränderungen oder finanziellen Sorgen.



Das Gehirn sollte darauf konditioniert werden, dass das Bett in erster Linie zum Schlafen da ist.  
Foto: Solveig Ohlmer

chen Erkrankungen führen können. Auch Depressionen und Angststörungen können durch Schlafmangel ausgelöst werden. In ihrem Vortrag gab Christine Leicht den Beschäftigten viele Tipps, die ganz individuell bei Schlaflosigkeit ausprobiert werden können.

Probleme werden hin und her gewälzt und das Gedankenkarussell kommt einfach nicht zum Stillstand. Auch körperliche Erkrankungen, die mit Schmerzen einhergehen oder Hormonstörungen können zu Schlaflosigkeit führen. Ferner ist das Schnarchen eine sehr

häufige Ursache für Schlafstörungen. Vorsicht ist geboten, wenn es des Nachts zu Atemaussetzern kommt, was bis hin zu Herzproblemen führen kann. Dies ist dann dringend ärztlich abzuklären. Doch auch die Nachtruhe des Partners kann durch das Schnarchen beeinträchtigt werden.

#### Schlafhygiene kann helfen

Um besser einschlafen zu können, sollten Aktivitäten am Abend runtergefahren werden und Ruhe einkehren. Alle Anstrengungen, ob körperlicher oder geistiger Art, erzeugen Adrenalin, das den Schlaf verhindert. Schwere Mahlzeiten und Alkohol am Abend vermitteln vielleicht das Gefühl, besser einschlafen zu können, doch in Wirklichkeit verschlechtern sie die Schlafqualität, da sie insbesondere die Schlafphasen in der zweiten Nachthälfte verkürzen.

Förderlich für die Nachtruhe ist es, die Schlafumgebung anzupassen: Das Schlafzimmer sollte dunkel, ruhig und kühl sein, eine Temperatur um 17 Grad ist für viele Menschen ideal. Auf die Nutzung von Handy, Tablet oder Fernseher sollten insbesondere von Schlaflosigkeit gebeutelte Personen beim Zubettgehen verzichten. Das Licht