

Beratung rund um das Geld: Förderung des Mietwohnungsneubaus

Gesetzgebungsverfahren vorerst gestoppt

Die Bundesregierung plant(e), im Rahmen einer Wohnraumoffensive steuerliche Anreize für den Mietwohnungsbau im „bezahlbaren“ Mietpreissegment zu schaffen. Auf diese Weise soll dem Mangel an Wohnraum für Menschen mit geringem bis mittlerem Einkommen durch steigende Mieten entgegengewirkt werden. Die Bundesregierung hatte im zweiten Halbjahr 2018 ein entsprechendes Gesetzesvorhaben auf den Weg gebracht. Doch der Bundesrat hat dieses Vorhaben (vorerst) gestoppt.

Mit der geplanten Gesetzesänderung sollen Regelungen zu Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau in das Einkommensteuergesetz eingefügt werden. Es sollen für den Kauf oder Bau neuer Wohnungen im Jahr der Anschaffung oder Herstellung sowie in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 % der Bemessungsgrundlage neben der normalen Abschreibung in Anspruch genommen werden können. Insgesamt sollen so 20 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten über den Weg einer Sonderabschreibung geltend gemacht werden können. Somit können innerhalb des Abschreibungszeitraums insgesamt bis zu 28 % der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuerlich berücksichtigt werden.

Voraussetzungen für Sonderabschreibungen

Grundsätzliche Voraussetzung für die geplante Sonderabschreibung ist, dass durch Baumaßnahmen aufgrund eines Bauantrages oder einer Bauanzeige neuer, bisher nicht vorhandener Wohnraum in einem Gebäude geschaffen wird, der für die entgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken geeignet ist. Um die Sonderabschreibungen nutzen zu können, muss nach bisherigem Gesetzesentwurf der Bauantrag oder die Bauanzeige nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt werden beziehungsweise worden sein.

Zu den weiteren Voraussetzungen gehört, dass die Anschaffungs- oder Herstellungskosten



Die Voraussetzungen für Sonderabschreibungen sind einzuhalten.

Foto: landpixel

oder Herstellungskosten 3.000 €/m² Wohnfläche nicht überschreiten dürfen. Das Überschreiten dieser Grenze würde zum vollständigen Ausschluss der Förderung führen. Darüber hinaus muss die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen. Eine Wohnung dient Wohnzwecken, wenn sie dazu bestimmt und geeignet ist, Menschen auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen. Wohnungen dienen nicht Wohnzwecken, soweit sie zur vorübergehenden

Beherbergung von Personen bestimmt sind, wie zum Beispiel Ferienwohnungen. Wohnzwecken dienen auch Wohnungen, die aus besonderen betrieblichen Gründen an Betriebsangehörige überlassen werden. Es stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob dies auch beispielsweise für Wohnungen für Saisonarbeitskräfte gilt. Hierzu enthalten die Gesetzesmaterialien keine genaueren Ausführungen.

Als Bemessungsgrundlage der Sonderabschreibungen sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für die begünstigte und

förderfähige Wohnung, maximal jedoch 2.000 €/m² Wohnfläche anzusetzen. Aufwendungen für das Grundstück, also für den Grund und Boden, sowie für Außenanlagen sind nicht förderfähig.

Zu Wohnzwecken nutzen

Wenn die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung sowie in den folgenden neun Jahren nicht der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient oder sie innerhalb dieses Zeitraums steuerfrei veräußert wird, soll die in Anspruch genommene Sonderabschreibung rückwirkend wegfallen. Das Gleiche gilt, wenn die Baukostenobergrenze von 3.000 €/m² Wohnfläche durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten innerhalb der ersten drei Jahre nach Kauf oder Bau überschritten wird.

Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibungen soll zeitlich begrenzt auf im Jahr 2026 endende Wirtschafts- oder Kalenderjahre sein. Ab dem Veranlagungszeitraum 2027 sind Sonderabschreibungen auch dann nicht mehr möglich, wenn der vorgesehene Abschreibungszeitraum noch nicht abgelaufen ist. Damit soll nach Auffassung der Bundesregierung die zügige Schaffung von Mietwohnraum forciert werden.

FAZIT

Im vergangenen Jahr wurde die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zur Chefsache im Bundeskanzleramt erklärt. Im Rahmen einer Wohnraumoffensive wollte die Bundesregierung kurzfristig steuerliche Anreize in Form von Sonderabschreibungen schaffen. Im Dezember 2018 war die Verabschiedung im Bundesrat geplant, jedoch ist diese kurzfristig von der Tagesordnung genommen worden. Es bleibt nun abzuwarten, ob sich Bund und Länder in dieser Sache noch einigen können.

Sebastian Nehls
Landwirtschaftlicher
Buchführungsverband, Kiel