



ZDH

ZENTRALVERBAND DES
DEUTSCHEN HANDWERKS

Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG)

Ratgeber Handwerk / Steuerrecht



BILDQUELLEN: © AMH-Bildatenbank / www.amh-online.de

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.



Um neue Anreize für den Mietwohnungsneubau zu schaffen, hat der Gesetzgeber eine steuerliche Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau („Sonder-AfA“) eingeführt. Es sind jedoch nicht nur Wohnungen begünstigt, die durch den Neubau von Gebäuden entstehen, sondern auch Maßnahmen zur Schaffung neuer Wohnungen in bestehenden Gebäuden. Das Gesetz beinhaltet mit der Einführung des § 7b EStG eine bis einschließlich des Veranlagungszeitraums 2026 befristete Sonderabschreibung in Höhe von fünf Prozent pro Jahr und insgesamt maximal 20 Prozent innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren, soweit der Bauantrag oder die Bauanzeige nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt wird. Die Sonderabschreibung wird zusätzlich zur regulären Abschreibung gewährt.

Voraussetzungen der Sonder-AfA

Baukostenobergrenze

Voraussetzung für die Sonderabschreibung ist unter anderem, dass die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3.000 € je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Die Kosten ermitteln sich dabei aus dem Quotienten der abschreibungsfähigen Kosten und der Gesamtfläche, auf die diese Kosten entfallen. Aufwendungen für das Grundstück und für die Außenanlagen sind dabei nicht zu berücksichtigen¹. Liegen die Anschaffungs- und Herstellungskosten jedoch über diesem Schwellenwert, führt dies zum vollständigen Ausschluss von der Sonderabschreibung.

¹ Kaminski, Förderung des Mietwohnungsneubaus, Stbg 12/19, S. 489.

Hinweis:

Nachträgliches Überschreiten der Kappungsgrenze

Auch wenn der Schwellenwert von 3.000 €, etwa auf Grund nachträglicher Anschaffungskosten oder anschaffungsnaher Aufwendungen, zu einem späteren Zeitpunkt überschritten wird, kommt es zu einer rückwirkenden Versagung der Sonderabschreibung. Insoweit sollte überlegt werden, eventuell notwendige Baumaßnahmen außerhalb des Dreijahreszeitraums des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG durchzuführen, um eine Qualifikation als Anschaffungs- oder Herstellungsaufwand zu vermeiden und die Sonderabschreibung dadurch zu sichern.

Anschaffungs- und Herstellungskosten

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten werden gemäß § 255 HGB und den für die Einkommensbesteuerung maßgebenden Grundsätzen ermittelt. Danach sind Anschaffungskosten eines Gebäudes alle Aufwendungen, die geleistet werden, um ein Gebäude zu erwerben und es in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind begünstigt, wenn sie zur Anschaffung oder Herstellung einer neuen Wohnung einschließlich der zur Wohnung gehörenden Nebenräume, wie z. B. Kellerräume, dienen. Zudem sind die Kosten für zur Wohnung gehörende Stellplätze in einer Tiefgarage oder die Kosten für eine zugehörige Garage einzubeziehen².

Hinweis:

Anschaffungsnebenkosten

Typische Anschaffungsnebenkosten sind Maklergebühr, Provisionen, Notarkosten, Grundbuchgebühren, Grunderwerbsteuer, Gerichtskosten, Vermessungskosten, Gutachterkosten und Erschließungskosten, sofern diese notwendigerweise anfallen und die Benutzbarkeit oder den Wert des angeschafften Grundstücks erhöhen.

² Mohaupt/Müller, Mietwohnungsneubau, in Afa-Lexikon, Rz. 23 (September 2019).

Vermietung

Die Wohnung muss im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen. Werden für die Überlassung der Wohnung weniger als 66 % der ortsüblichen Marktmiete gezahlt, ist die Nutzungsüberlassung als unentgeltlich anzusehen³.

Hinweis:

Vermietung an Angehörige

Grundsätzlich kann die Sonderabschreibung auch bei einer Vermietung an Angehörige in Anspruch genommen werden, soweit die vereinbarte Miete im Sinne des § 21 Abs. 2 EStG mindestens 66% der ortsüblichen Miete beträgt. Bei einem Unterschreiten dieser Grenze kommt es nicht nur zu einer anteiligen, sondern einer vollständigen Versagung der Sonderabschreibung. Insofern sollte während der gesamten Zehnjahresfrist darauf geachtet werden, dass diese Quote nicht unterschritten wird. Dies gilt insbesondere auch bei einem allgemeinen Anstieg der Mieten. Hier muss es auch zu einer entsprechenden Anpassung der Miete des Angehörigen kommen.

Insbesondere gelten folgende Räume als zu Wohnzwecken geeignet:

- Wohn- und Schlafräume,
- Küche und Nebenräume,
- Waschküchen, Kellerräume, Trockenräume, Räume für Fahrräder und Kinderwagen sowie
- die zu einem Wohngebäude gehörenden Garagen.

Steht die Wohnung vorübergehend leer, muss die Vermietungsabsicht weiterhin bestehen. Insofern sollten entsprechende Vermietungsbemühungen (Wohnungsinserate, Beauftragung eines Maklers etc.) dokumentiert werden.

³ Reg.-Begr., BT-Drs. 19/4949, S. 14.

Hinweis:

Höhe der Miete nicht begrenzt

Die Höhe der Miete ist nicht begrenzt. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung, gerade Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment zu fördern, war im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zunächst im Gespräch, als zusätzliche Voraussetzung für die Sonderabschreibung eine Begrenzung der Höhe des Mietzinses der geförderten Wohnung vorzunehmen. Diese Überlegungen wurden jedoch nicht umgesetzt.

Bemessungsgrundlage

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung wird auf maximal 2.000 € je qm Wohnfläche begrenzt. Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten darunter, sind diese in der tatsächlich angefallenen Höhe der Sonderabschreibung zugrunde zu legen.

Betragen die grundsätzlich förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten mehr als 2.000 € je qm Wohnfläche, ermittelt sich die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung wie folgt:

$$2.000 \text{ €} * \text{ begünstigungsfähige Wohnfläche} \\ = \text{ Bemessungsgrundlage}$$

Förderzeitraum

Zeitliche Begrenzung der Sonder-AfA

Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung setzt voraus, dass der Bauantrag oder – in den Fällen, in denen eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist – die Bauanzeige nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt wird. Nicht ausschlaggebend ist, abgesehen von der letztmaligen Nutzung der Sonderabschreibung im Veranlagungszeitraum 2026, hingegen das Jahr der Fertigstellung. Die Sonderabschreibung kann damit auch dann in Anspruch genommen werden, wenn die Wohnung erst nach dem 31. Dezember 2021 fertiggestellt wird.

Hinweis:

Späte Fertigstellung

Eine zu späte Fertigstellung kann dazu führen, dass die letzten Sonderabschreibungen über das Jahr 2026 hinausgehen. In diesen Fällen ist ein späterer Abzug derzeit nicht möglich.

Beispiel:

Eine Eigentumswohnung wird im Jahr 2024 aufgrund eines im Jahr 2021 gestellten Bauantrags fertiggestellt. Zum 1. Dezember 2024 geht das Eigentum auf einen Erwerber über, der die Wohnung ab diesem Zeitpunkt vermietet. Der Erwerber kann für die Jahre 2024, 2025 und 2026 jährlich bis 5 % der abschreibungsfähigen Anschaffungskosten zusätzlich zur linearen AfA geltend machen. Das vierte Begünstigungsjahr entfällt.

Veräußerung innerhalb der zehnjährigen Nutzungsfrist

Wird die begünstigte Wohnung innerhalb der zehnjährigen Nutzungsfrist veräußert, hat der Begünstigte nachzuweisen, dass die begünstigte Wohnung auch beim Erwerber der weiteren entgeltlichen Vermietung dient. Daher ist es grundsätzlich möglich, eine Wohnung innerhalb der zehnjährigen Nutzungsfrist zu veräußern, ohne dass Sonderabschreibungen sofort rückgängig gemacht werden.

Beihilferechtliche Fragen der Förderung

Grundsätzlich kann die Sonderabschreibung auch von Unternehmen in Anspruch genommen werden. Aufgrund beihilferechtlicher Vorgaben ist hier jedoch eine besondere Begrenzung zu beachten.

§ 7 Abs. 5 EStG sieht vor, dass der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfen in einem Zeitraum von drei Veranlagungszeiträumen 200.000 € nicht übersteigen darf. Zu beachten ist hierbei insbesondere, dass sämtliche De-minimis-Beihilfen, die dem Unternehmen in diesem Zeitraum gewährt werden, zu addieren sind. Für Zwecke dieser Sonder-

abschreibung ist bei der Ermittlung des Höchstbetrags aber nicht die Höhe der Sonderabschreibung selbst, sondern nur der relevante wirtschaftliche Vorteil, der durch die vorgezogene höhere Abschreibungsmöglichkeit entsteht, einzubeziehen⁴.

Hinweis:

Ermittlung des Vorteils⁵

Für die Ermittlung des relevanten wirtschaftlichen Vorteils sind die anzuwendenden Steuersätze und zur Diskontierung der Abzinsungszinssatz aus der entsprechenden Mitteilung der Europäischen Kommission heranzuziehen. Für Personenunternehmen ist insoweit ein Ertragsteuersatz aus Gewerbesteuer, Einkommensteuer und Solidaritätszuschlag unter Berücksichtigung der Anrechnung der Gewerbesteuer nach § 35 EStG zu ermitteln. Für Kapitalgesellschaften ergibt sich der relevante wirtschaftliche Vorteil aus der Belastung mit Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag.

Diese Regelung gilt nur für Unternehmen und ist auf private Investoren nicht anzuwenden, so dass bei Ihnen unter Umständen auch ein höherer wirtschaftlicher Vorteil eintreten kann. Zu beachten ist hierbei jedoch der Unternehmerbegriff aus dem Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (Art. 107 AEUV)⁶. Nach ständiger Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes ist danach ein Unternehmen jede eine wirtschaftliche Tätigkeit ausübende Einheit, unabhängig von ihrer Rechtsform und der Art ihrer Finanzierung⁷. Insoweit bedarf es hier einer Beurteilung im jeweiligen Einzelfall durch den steuerlichen Berater.

Antragsverfahren

Der Antrag auf Sonderabschreibung ist im Rahmen der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuererklärung zu stellen.

Die Einhaltung der Nutzungsvoraussetzungen ist nicht jährlich nachzuweisen, aber es besteht die Verpflichtung, Änderungen, die Auswirkungen auf die steuerliche Förderung haben, dem Finanzamt zeitnah mitzuteilen.

⁴ Reg.-Begr., BT-Drs. 19/4949, S. 14.

⁵ Ein konkretes Berechnungsbeispiel findet sich auf S. 13 der BT-Drs. 19/6140.

⁶ Kaminski, Förderung des Mietwohnungsneubaus, Stbg 12/19, S. 491.

⁷ EuGH, Rs. C-41/90 (Höfner und Elser), Slg. 1991, I-1979, Rn. 21.

Verantwortlich:

Zentralverband des Deutschen Handwerks
Abteilung Steuer- und Finanzpolitik
Mohrenstraße 20/21 / 10117 Berlin
Telefon: 030/2 06 19-0 / Telefax: 030/2 06 19-460
E-Mail: Steuernetzwerk@zdh.de
Internet: www.zdh.de und www.handwerk.de

Berlin/Aachen
Januar 2020