



Sonderabschreibung für den Wohnungsbau

Die neue steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

Das Bundeskabinett hat am 03.02.2016 den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur Einführung einer steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus gebilligt. Mit der Einführung einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung soll – nicht zuletzt unter dem Eindruck des einwanderungsbedingten Wohnraumbedarfs – die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment in ausgewiesenen Fördergebieten steuerlich gefördert werden. Der Gesetzentwurf sieht die Einführung einer zeitlich befristeten, degressiv ausgestalteten Sonderabschreibung für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohngebäude in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt vor (§ 7b EStG). Die begünstigten Flächen müssen mindestens zehn Jahre der Vermietung zu Wohnzwecken dienen.

Die Sonderabschreibung soll zusätzlich zur normalen Abschreibung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in dem darauf folgenden Jahr bis zu 10 %, im dritten Jahr bis zu 9 % betragen. Somit können innerhalb des Begünstigungszeitraums insgesamt bis zu 35 % der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten



Dipl.-Finanzwirt (FH)
Björn Brüggemann
 Steuerberater, Partner
 der Sozietät VOSS
 SCHNITGER
 STEENKEN BÜNGER
 & PARTNER in Oldenburg
 bjoern.brueggemann@
 obic.de

steuerlich berücksichtigt werden. Die Abschreibung wird also zeitlich vorverlagert; das Abschreibungsvolumen erhöht sich nicht.

In den Fällen, in denen ein Erwerber das Gebäude bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung als neues Gebäude erwirbt, hat der Erwerber den alleinigen Anspruch auf Sonderabschreibung nach dieser Regelung. Die Förderung der Investitionen ist auf ein ausgewiesenes Fördergebiet beschränkt, das an die Mietstufen des Wohngelds anknüpft (Gemeinden mit Mietstufen IV bis VI). In diese Kategorie fällt beispielsweise die Stadt Oldenburg, nicht aber Bad Zwischenahn. Zusätzlich werden auch Gebiete mit Mietpreisbremse und Gebiete

mit abgesenkter Kappungsgrenze in das förderfähige Gebiet einbezogen. Die erwartete Rechtsverordnung zur Bestimmung der förderfähigen niedersächsischen Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt lag bei Redaktionsschluss (12.02.2016) noch nicht vor.

Für die Förderung wird die Einhaltung einer Baukostenobergrenze von 3000 € je Quadratmeter Wohnfläche vorausgesetzt, von der maximal 2000 € je Quadratmeter Wohnfläche gefördert werden. Damit insbesondere private Investoren angeregt werden, möglichst zeitnah in entsprechenden Wohnraum zu investieren, wird die Förderung zeitlich auf Baumaßnahmen begrenzt, mit denen in den Jahren 2016 bis 2018 begonnen wird (Bauantrag oder die Bauanzeige). Die Sonderabschreibung wird letztmalig im Jahr 2022 möglich sein.

Kritiker dieser Maßnahme befürchten eine weitere Verdichtung des Wohnraums in den Stadtgebieten und eine Kompensation der Förderung durch weiter steigende Grunderwerbsteuersätze.

Bei weiteren Fragen zu diesem Thema sprechen Sie uns gerne an!

Wir beraten Sie!

VOSS SCHNITGER STEENKEN BÜNGER & PARTNER

STEUERBERATER • RECHTSANWALT • VEREIDIGTER BUCHPRÜFER • WIRTSCHAFTSPRÜFER • PARTG MBB

OBIC REVISION GMBH

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT



Besuchen Sie uns auf www.obic.de

oder in 26129 Oldenburg • Ammerländer Heerstraße 231 • Telefon: 0441 - 9716 - 0
 Beratungsbüros in Oldenburg • Bremen • Remels (Ostfriesland) • Twist (Emsland)

OBIC – die Berater.

