Anzeige



© rmann77 / Fotolia.com

Auf die Plätze, fertig, es wird (hoffentlich) weiter gebaut

Um neue Anreize für den Neubau von Mietwohnungen zu schaffen, hatte der Gesetzgeber bereits 2019 eine steuerliche Sonderabschreibung („Sonder-AfA") für die Anschaffung oder Herstellung von neuen Wohnungen eingeführt. Die Neuregelung sollte in erster Linie potenzielle Investoren dazu bewegen, bezahlbaren Mietwohnraum zu schaffen.

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 hat der Gesetzgeber nun die eigentlich Ende 2021 ausgelaufene Sonderabschreibung für Mietwohnungen reaktiviert.

Kernstück der Regelung ist, dass im Jahr der Anschaffung oder Fertigstellung der Wohnung eine befristete Sonderabschreibung in Höhe von 5 % Prozent pro Jahr und insgesamt maximal 20 Prozent innerhalb eines Zeitraums von vier Jahren in Anspruch genommen werden kann. Die Sonderabschreibung wird zusätzlich zur regulären Absetzung für Abnutzung nach § 7 Abs. 4 EStG in Höhe von 2 % gewährt.

An die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung sind jedoch einige Bedingungen geknüpft.

Voraussetzung für die Sonderabschreibung ist die Schaffung neuen, bisher nicht vorhandenen Wohnraums, der für die Vermietung zu Wohnzwecken geeignet ist.

Begünstigt sind nur Investitionen, für die ein Bauantrag/Bauanzeige zwischen dem 31.12.2022 und vor dem 1.1.2027 gestellt wird. Erwähnenswert ist an dieser Stelle, dass auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden die Sonder-AfA in Anspruch genommen werden kann, wenn erstmals Wohnraum entsteht z. B. die Entstehung einer Wohnung in einem bisher nicht ausgebauten Dachgeschoss. Zulässig ist es auch, bislang gewerblich genutzte Flächen in Wohnraum umzugestalten.

Damit die beantragten Neubauprojekte über die Sonderabschreibung gefördert werden können, müssen die Gebäude nun zusätzlich die Kriterien eines „Effizienzhaus 40" mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllen. Dies muss durch das Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude" nachgewiesen werden.

Weiterhin hat der Gesetzgeber eine Obergrenze für die Anschaffungs- und Herstellungskosten gesetzlich verankert. Übersteigen die Kosten je qm 4.800 EUR führt dies zum vollständigen Ausschluss der Förderung. Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung wird auf maximal 2.500 EUR je qm Wohnfläche begrenzt. Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten darunter, sind diese in der tatsächlich angefallenen Höhe der Sonderabschreibung zu Grunde zu legen.

Beansprucht werden kann die Sonderabschreibung für jede neue Mietwohnung, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union errichtet wird sowie in Staaten, die Amtshilfe entsprechend dem EU-Amtshilfegesetz leisten.

Die schlechte Nachricht zum Schluss: Neubauprojekte mit Bauantrag/ Bauanzeige in 2022 fallen leider aus der Förderung des § 7b EStG heraus.

Bei Fragen sprechen Sie uns gerne an!



Autor des Textes: Benjamin Kelhüseyin
Steuerberater, Diplom-Finanzwirt (FH) - Master of Laws (LL.M.)
angestellt bei der Sozietät
VOSS SCHNITGER STEENKEN BÜNGER & PARTNER in Oldenburg
benjamin.kelhueseyin@obic.de



OBIC SteuerRecht
VOSS SCHNITGER STEENKEN BÜNGER & PARTNER
STEUERBERATER ▪ RECHTSANWALT ▪ VEREIDIGTER BUCHPRÜFER ▪ WIRTSCHAFTSPRÜFER ▪ PARTG MBB
OBIC REVISION GMBH
WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT
OBIC Revision

26129 Oldenburg · Ammerländer Heerstr. 231 · Telefon: 0441-9716-0 | Beratungsbüros in Oldenburg · Bremen · Remels (Ostfriesland) · Twist (Emsland)