

Home / Rundschreiben

BVB 118/2018 - 07.12.2018

Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

Wir informieren, dass der Bundestag die Einführung einer Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau beschlossen hat.

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bundestag hat am 29. November 2018 das "Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus" beschlossen, um steuerliche Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment zu setzen.

Der neu geschaffene § 7b Einkommensteuergesetz sieht Folgendes vor:

- Für die Anschaffung und Herstellung neuer Wohnungen können im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen bis zu jährlich 5 Prozent der Bemessungsgrundlage vorgenommen werden.
- Die Sonderabschreibungen können neben der linearen AfA-von 2% in Anspruch genommen werden.
- Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen sind die Anschaffungs- und Herstellungskosten, jedoch maximal 2 000 Euro je m² Wohnfläche (Grundstückskosten zählen nicht dazu).
- Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen 3 000 Euro je m² Wohnfläche, hierzu zählen auch Nebenräume und Garagen, nicht übersteigen.
- Bauantrag oder Bauanzeige muss nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2021 gestellt werden.
- Es muss neuer, bisher nicht vorhandener Wohnraum geschaffen werden.
- Die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen. Neu eingefügt wurde hier aufgrund eines Vorschlags des Finanzausschusses: **Wohnungen dienen nicht Wohnzwecken, soweit sie zur vorübergehenden Beherbergung von Personen genutzt werden.**
- Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibungen kann letztmalig für das Jahr 2026 geltend gemacht werden. Um in den Genuss des vierjährigen Abschreibungszeitraums zu kommen, ist also eine Wohnungsfertigstellung im Jahr 2023 notwendig.
- Die Sonderabschreibung kann nicht in Anspruch genommen werden, wenn dieselbe Investition unmittelbar mit Mittel aus öffentlichen Haushalten gefördert wurde.
- Die Sonderabschreibungen werden nur gewährt, soweit die Voraussetzungen der EU-De-minimis Verordnung eingehalten sind. Unter anderem darf hiernach der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfe in einem Zeitraum von drei Veranlagungszeiträumen 200 000 Euro nicht übersteigen. Bei dieser Höchstgrenze sind auch andere in diesem Zeitraum an das Unternehmen gewährte De-minimis-Beihilfen gleich welcher Art und Zielsetzung zu berücksichtigen.

Hinweis:

Der Bundesrat muss dem Gesetz zustimmen. Wir werden Sie über den Verlauf des weiteren Gesetzgebungsverfahrens informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Bundesvereinigung Bauwirtschaft

Pakleppa