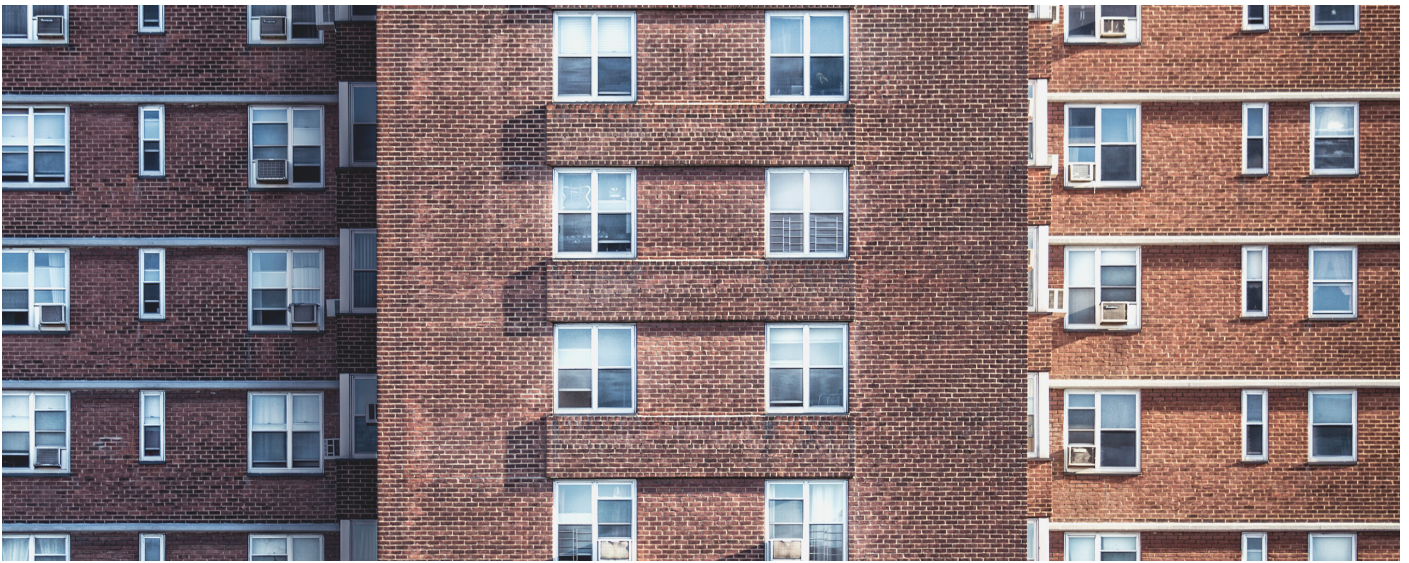


STEUERLICHE FÖRDERUNG VON MIETWOHNUNGS- NEUBAU



SONDER- ABSCHREIBUNG

- jährlich 5%
- in den ersten 4 Jahren
- Bauantrag 01. September 2018 bis 31. Dezember 2022
- für neue Mietwohnungen
- im "bezahlbaren" Mietsegment

Um steuerliche Anreize für den Neubau von Mietwohnungen zu schaffen, wurde eine neue Sonderabschreibung eingeführt.

Die Sonderabschreibung in Höhe von jährlich bis zu 5% der Anschaffungs- und Herstellungskosten kann zusätzlich zur linearen Abschreibung im Jahr der Anschaffung oder Fertigstellung und in den 3 darauf folgenden Jahren in Anspruch genommen werden.

Es muss sich dabei um die Anschaffung oder Herstellung von neuen, bisher nicht vorhandenen Wohnungen handeln. Ob diese Wohnungen in neuen oder bestehenden Gebäuden entstehen, ist unerheblich. Gemeint sind beispielsweise der Neubau von Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern, der Umbau von bestehenden Gebäudeflächen, wenn dadurch erstmals neue Wohnungen entstehen oder Aufstockungen oder Anbauten auf oder an bestehenden Gebäuden, wenn dadurch erstmals neue Wohnungen entstehen sowie der Umbau von Büroräumen in Mietwohnungen. Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten an Mietwohnungen und auch die Erweiterung von bestehenden Wohnflächen sind hier nicht förderungsfähig, da es sich tatsächlich um die Entstehung von neuen Wohnungen handeln muss. Im Fall der Anschaffung gilt eine Wohnung als neu, wenn sie bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wurde.

Der Bauantrag oder ggf. die Bauanzeige muss nach dem 31. August 2018 und vor dem 01. Januar 2022 gestellt worden sein. Das Jahr der Fertigstellung der Baumaßnahmen ist unerheblich. Die Sonderabschreibung kann also auch genutzt werden, wenn die Wohnung erst im Jahr 2022 fertiggestellt wird, sofern der Bauantrag in dem genannten Zeitraum gestellt wurde. Entsprechend kann die Sonderabschreibung dann nicht genutzt werden, wenn die Bauarbeiten zwar in dem genannten Zeitraum stattfinden, der Bauantrag jedoch schon vor dem 01. September 2018 gestellt wurde.

Eine letztmalige Inanspruchnahme der Sonderabschreibung wird im Jahr 2026 möglich sein.

Außerdem muss die Wohnung entgeltlich zu fremden Wohnzwecken, im Jahr der Anschaffung oder Fertigstellung und den darauf folgenden 9 Jahren, vermietet werden. Ein vorübergehender Leerstand ist kein Ausschlusskriterium, sofern die Wohnung für die Vermietung bereitgehalten wird und der Wille zur Vermietung nach außen hin,

durch beispielsweise die Schaltung von Werbeanzeigen, erkennbar ist. Eine zeitliche Begrenzung des Leerstands gibt es dabei nicht.

Die Eigennutzung oder die Nutzung als Ferienwohnung schließen die Anwendung der Sonderabschreibung aus.

Um den Bau von Luxuswohnungen von der Förderung auszuschließen, wurden die förderungsfähigen Baukosten auf 3.000€ pro qm begrenzt. Liegen die Kosten pro qm darüber, kann die Sonderabschreibung nicht in Anspruch genommen werden.

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung wurde auf 2.000€ pro qm begrenzt. Liegen die Anschaffungs- und Herstellungskosten pro qm darüber, ist die Bemessungsgrundlage wie folgt zu berechnen: $2.000\text{€} \times \text{begünstigungsfähige Wohnfläche} = \text{BMG}$

Zur Bemessungsgrundlage gehören alle Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Wohnung sowie der dazugehörigen Nebenräume, wie Keller- oder Abstellräume, gemeinschaftlich genutzte Räume im Gebäude oder Stellplätze in Tiefgaragen. Der Anteil für Grund und Boden und Außenanlagen gehört jedoch nicht dazu.

Die Sonderabschreibung ist als volle Jahresabschreibung vorgesehen, eine 12telung im Jahr der Anschaffung und Herstellung erfolgt also nicht.

Eine Begrenzung der Sonderabschreibung auf wahlweise 1, 2 oder 3 Jahre ist möglich. Es besteht also keine Pflicht, das Sonderabschreibungsvolumen aufzubrauchen. Nicht in Anspruch genommenes Sonderabschreibungsvolumen wird nach dem Begünstigungszeitraum über die Restwertabschreibung abgeschrieben.

Die in Anspruch genommene Sonderabschreibung ist rückgängig zu machen, wenn die Wohnung nicht über die 9 Jahre nach Anschaffung und Herstellung hinweg der entgeltlichen Überlassung von Wohnräumen dient, die begünstigte Wohnung veräußert wird und nicht im Rahmen der Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer versteuert wird oder die Baukostenobergrenze nachträglich überschritten wird.

Beispiel:

Ein Gebäude wird neu errichtet. Der Bauantrag ist vom 02.05.2019. Die Fertigstellung erfolgt im Juli 2020. Die Nutzung des Gebäudes stellt sich wie folgt dar:

- 400 m² Fläche entfallen auf Mietflächen mit exklusivem Nutzungsrecht Wohnen.
- 200 m² Fläche entfallen auf Mietflächen mit exklusivem Nutzungsrecht Gewerbe.
- 50 m² Fläche entfallen auf Mietflächen mit gemeinschaftlichem Nutzungsrecht.
- 50 m² Fläche zählen nicht zur Mietfläche (Funktions- und Haustechnikflächen, Aufzüge und Aufzugsschächte, Treppenläufe und -podeste).
- Die Herstellungskosten betragen 1,5 Mio. €.
- Die Baukosten je m² Wohnfläche betragen $1,5 \text{ Mio. €} / 700 \text{ m}^2 = 2.142,86 \text{ € pro m}^2$.

Die Baumaßnahme ist grundsätzlich förderfähig, da die Kosten nicht mehr als 3.000 € je m² betragen.

Förderfähige Wohnfläche: 400 m² exklusive Mietfläche + 33,33 m² anteilig ($\frac{2}{3}$) gemeinsam genutzte Fläche. Die nicht zur Mietfläche zählende Fläche bleibt unberücksichtigt.

$2.000 \text{ €} \times 433 \text{ m}^2 = 866.000 \text{ €}$ Bemessungsgrundlage

Die Höhe der Abschreibung errechnet sich wie folgt:

Sonderabschreibung

Im Jahr der Fertigstellung 2020: 5% von $866.000 \text{ €} = 43.300 \text{ €}$
2021 bis 2023: $3 \times 43.300 \text{ €} = 129.900 \text{ €}$

Lineare Abschreibung

Im Jahr der Fertigstellung 2020
Gesamte Herstellungskosten $1,5 \text{ Mio. €} \times 2\% \times 6/12 = 15.000 \text{ €}$
2021 bis 2023: $3 \times 30.000 \text{ €} = 90.000 \text{ €}$

Gesamt

278.200 €

Der Restwert zum 01.01.2024 beträgt $1,5 \text{ Mio. €} - 278.200 \text{ €} = 1.221.800 \text{ €}$

Die jährliche Abschreibung beträgt anschließend: Restwert geteilt durch die Restnutzungsdauer (Restwertabschreibung):

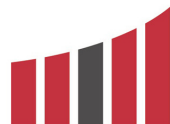
$1.221.800 \text{ €} / 46,5 \text{ Jahre} = 26.275,26 \text{ €}$ jährlich.

Beachten Sie, dass wir für die Inhalte unserer Merkblätter nicht haften.

Bei Fragen zu diesem Thema stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

IHR KANZLEIHAUS in Viöl
Norstedter Straße 1
25884 Viöl
Tel.: 04843 - 208500

IHR KANZLEIHAUS in Husum
Flensburger Chaussee 38
25813 Husum
Tel.: 04841 - 66330



IHR KANZLEIHAUS

Steuerberatung · Rechtsberatung · Wirtschaftsberatung

Aus Prinzip kompetent. Und menschlich.