

Neuer Anreiz für Investitionen in Betongold?

Johannes G. Bischoff, Sabine Jäger



Die Bundesregierung will Anreize für private Investoren zum Bau von bezahlbaren Mietwohnungen schaffen. Nach einer Hängepartie seit dem ursprünglichen Gesetzesentwurf aus dem Jahr 2016 hat der Bundesrat dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus Ende Juni 2019 endlich zugestimmt. Ein finanzielles Engagement im Mietwohnungsbau soll nach Ansicht der Bundesregierung insbesondere für private Investoren interessant sein, weil sie in den ersten 4 Jahren nach der Gebäudeanschaffung insgesamt 28 % an Abschreibung von der Steuer absetzen können.

Sonderabschreibung

Wer in eine neue Mietwohnung investiert, kann künftig 4 Jahre lang zusätzlich jeweils 5 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten bei der Steuer geltend machen. Daneben bleibt die allgemeine Abschreibungsmöglichkeit von jährlich 2 % in diesem Zeitraum bestehen.

Mit dem Gesetz wird die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen gefördert, die zu fremden Wohnzwecken vermietet werden sollen. Dabei gilt eine durch Kaufvertrag erworbene Wohnung als neu, wenn sie bis zum Ende des Jahres ihrer Fertigstellung angeschafft wird. Die 5%ige Sonderabschreibung beginnt im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und läuft in den darauffolgenden 3 Jahren weiter. Die Sonderabschreibungen bemessen sich anhand der Kosten der begünstigten Wohnung. Aufwendungen für Grund und Boden sowie für Außenanlagen werden nicht gefördert.

Magische Grenzen

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung wird auf maximal 2.000 EUR an Kosten je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. Voraussetzung für

die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ist allerdings, dass die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3.000 EUR je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Fallen höhere Kosten an, führt dies zum vollständigen Ausschluss der Förderung. Dadurch soll der Bau bezahlbarer Mietwohnungen angeregt werden – Luxus wird also nicht gefördert. Eine Mietobergrenze für die geförderten Wohnungen wurde allerdings nicht festgelegt, aber es muss eine Vermietung über mindestens 10 Jahre erfolgen.

Achtung: Die neuen Wohnungen müssen dauerhaft bewohnt sein. So will die Bundesregierung sicherstellen, dass sie nicht als Ferienwohnungen (unter-)vermietet werden.

Umbau, Anbau, Ausbau

Gefördert werden auch Investitionen in bestehende Gebäude. Voraussetzung ist dabei, dass mit den Baumaßnahmen neuer Wohnraum geschaffen wird. Das bedeutet: Zum einen ist der Neubau von Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern begünstigt. Zum anderen kann die Sonderabschreibung auch für folgende Maßnahmen an bereits vorhandenen Gebäuden in Anspruch genommen werden: Umbau, Aufstockung, Anbauten und Ausbauten (z. B. Dachgeschoss). Bedingung ist jeweils, dass dadurch erstmals eine neue Wohnung entsteht. Modernisierungen und Sanierungen von bereits vorhandenem Wohnraum werden nicht gefördert. Dies gilt selbst dann, wenn eine schon bestehende Wohnfläche vergrößert wird.

Fördergebiet

Wo sich die neue Wohnung in Deutschland befindet, spielt keine Rolle. Die neue Förderung ist sogar jen-

seits der Grenze möglich. Von der Sonderabschreibung kann nämlich auch profitieren, wer in EU-Mitgliedstaaten investiert. Außerdem sind noch Staaten inbegriffen, die bestimmte Voraussetzungen des EU-Amtshilfegesetzes erfüllen.

Tipp: Wer eine Investition im Ausland plant, sollte vorher unbedingt steuerlichen Rat einholen, denn die Einkünfte aus der Vermietung im Ausland müssen in Deutschland steuerpflichtig sein. Nur so kann die Sonderabschreibung beansprucht werden.

Förderzeitraum

Weil der Bundesregierung daran gelegen ist, schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, gelten folgende zeitliche Befristungen: Bauanträge müssen nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt werden. Das letzte Jahr für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ist der Veranlagungszeitraum 2026.

Drohende Sanktion

Der Fiskus darf die Sonderabschreibung in bestimmten Fällen rückgängig machen. Diese Sanktion tritt ein, wenn

- die begünstigte Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden 9 Jahren nicht zu fremden Wohnzwecken vermietet wird,
- die begünstigte Wohnung oder ein Gebäude mit begünstigten Wohnungen im Jahr der Anschaffung oder Herstellung oder in den folgenden 9 Jahren verkauft wird und der Veräußerungs-

gewinn nicht der Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegt oder

- die Baukostenobergrenze von 3.000 EUR je Quadratmeter Wohnfläche aufgrund von nachträglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten innerhalb der ersten 3 Jahre nach der Anschaffung oder Herstellung überschritten wird.

Fazit

Wer sich für eine Investition in den (bezahlbaren) Mietwohnungsneubau entscheidet, sollte im Vorfeld seinen steuerlichen Berater ins Boot holen, um sicherzustellen, dass die Fördervoraussetzungen – insbesondere die Baukostenobergrenze von 3.000 EUR – eingehalten werden. Das gilt vor allem bei einem geplanten Bau gemischt genutzter Gebäude, die beispielsweise neben Mietwohnungen auch Gewerbeflächen enthalten.

Mit dem steuerlichen Berater sollte zudem diskutiert und durchgerechnet werden, ob die zusätzlichen 20 % an (Sonder-)Abschreibungen innerhalb von 4 Jahren als Investitionsanreiz ausreichen. Dabei ist es ratsam, die relativ langfristige Bindung zu bedenken: Immerhin muss für 10 Jahre entgeltlich vermietet werden. Zudem schmälert das anfänglich hohe Abschreibungsvolumen später auch noch den „normalen“ Abschreibungssatz von jährlich 2 %.

Ob durch die steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus der von der Bundesregierung gewollte Investitionsanreiz zur Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum in Zukunft auch verwirklicht werden kann, bleibt abzuwarten.

Johannes G. Bischoff

Prof. Dr. rer. pol., Steuerberater, vBP

E-Mail: info@bischoffundpartner.de

*Prof. Dr. Bischoff & Partner AG,
Steuerberatungsgesellschaft für Zahnärzte
Theodor-Heuss-Ring 26
50668 Köln
Internet: www.bischoffundpartner.de*

Sabine Jäger

*Dipl.-Oec., Steuerberaterin, Fachberaterin für
Unternehmensnachfolge
Prof. Dr. Bischoff & Partner AG,
Steuerberatungsgesellschaft für Zahnärzte
Annaberger Straße 73
09111 Chemnitz*