

# WOHNRAUMOFFENSIVE - BUNDESRAT STIMMT FÜR SONDERABSCHREIBUNG

STEUERLUCHS VOM 03.07.2019



In der letzten Sitzung vor der Sommerpause am 28.06.2019 hat der Bundesrat (endlich) dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus zugestimmt. Dieses ist Teil der von der Bundesregierung gestarteten Wohnraumoffensive und sieht eine Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau vor. Nachdem die Verabschiedung des Gesetzes im Bundesrat bereits Ende 2018 geplant war, dann jedoch kurzfristig von der Tagesordnung genommen wurde, kommt die Förderung für den Mietwohnungsbau nun doch.

Mit der neuen Sonderabschreibung soll Investoren ermöglicht werden, befristet für vier Jahre, pro Jahr 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten einer neuen Wohnung steuerlich geltend zu machen. Die Sonderabschreibung tritt neben die bereits bestehende lineare Abschreibung von 2 % pro Jahr. Dadurch können Investoren über einen 4-Jahres-Zeitraum 28 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuerlich berücksichtigen. Der Gesetzgeber erhofft sich hiermit eine zügige Schaffung von Mietwohnraum im niedrigen und mittleren Preissegment, um der anhaltenden Wohnungsnot - vor allem in Ballungszentren - entgegenzuwirken.

Die Sonderabschreibung ist insbesondere an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Der Bauantrag muss zwischen dem 01.09.2018 und dem 31.12.2021 gestellt werden.
- Es muss sich um neuen, bisher nicht vorhandenen Wohnraum handeln.
- Die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen. Festgehalten wurde auch, dass dieses Kriterium nicht erfüllt ist, sofern Wohnungen nur zu vorübergehenden Beherbergung von Personen (Ferienwohnung) genutzt werden. Gemischt zu Wohnzwecken und betrieblichen Zwecken genutzte Gebäude werden nach dem überwiegenden Zweck einer der beiden Gruppierungen zugeordnet und nicht aufgespalten.
- Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen 3.000 Euro je qm Wohnfläche nicht übersteigen. Hierdurch soll die Schaffung von Luxuswohnraum vermieden werden. Wird die Grenze von 3.000 Euro je qm

überschritten, so fällt die Sonderabschreibung ohne weiteren Ermessensspielraum vollständig weg, es gibt also auch keine anteilige Berücksichtigung.

- Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung wird auf maximal 2.000 Euro je qm Wohnfläche begrenzt. Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten darunter, dann sind die tatsächlich angefallenen Kosten der Sonderabschreibung zu Grunde zu legen.

### **Hinweis:**

Die Sonderabschreibung erfährt schon jetzt erhebliche Kritik. Zum einen stellt man sich die Frage, wieso der Bundesrat die Abstimmung um ein halbes Jahr verzögert hat. Zum anderen ist die Sonderabschreibung wohl nur ein Tropfen auf den heißen Stein und wird die Wohnungsnot nicht beenden. So wird von vielen Seiten kritisiert, dass die Begrenzung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten auf 3.000 Euro je qm realitätsfremd sei, da gerade in Ballungszentren zu diesen Baukosten kein Wohnraum zu schaffen sei. Wirklich hilfreich wäre eine Erhöhung der linearen Abschreibung von 2 % auf 3 %, hiermit würde der Staat jedoch Haushaltsausfälle von circa 4 Milliarden Euro zu verkraften haben.