

01
2020

SONDER- ABSCHREIBUNG FÜR MIETWOHNUNGS- NEUBAU



SONDERABSCHREIBUNG FÜR MIETWOHNUNGSNEUBAU

Mit Zustimmung des Bundesrates vom 28.06.2019 wird ein Versprechen der Bundesregierung aus dem aktuellen Koalitionsvertrag in Hinblick auf die Förderung des Mietwohnungsneubaus eingelöst. Ab dem 01.01.2019 besteht die Möglichkeit einer Sonderabschreibung für neu angeschaffte oder hergestellte Neubauwohnungen, die der Vermietung dienen.



Die Vermögensanlage anhand des Erwerbs neuer Immobilien ist seit Jahrzehnten eine beliebte Wertanlage. Die Förderung dieser Wertanlage wurde im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD in der laufenden Legislaturperiode festgehalten und nun mit Zustimmung des Bundesrates erstmalig für Veranlagungszeiträume ab dem 01.01.2019 verabschiedet.

GRUNDSÄTZE

Die Sonderabschreibung kann für die Anschaffung und Herstellung neuer Wohnungen, die in einem Mitgliedsstaat der Europäischen Union liegen, in Anspruch genommen werden. Das gilt unabhängig von der Zuordnung der Wohnung zum Privat- oder Betriebsvermögen. Gelten sonst grundsätzliche

Differenzierungen, können in diesem Fall Privatpersonen, Unternehmer sowie Kapitalgesellschaften, wie beispielweise die GmbH, von der Förderung profitieren.

Als Vermieter einer zu Wohnzwecken vermieteten Immobilie können Sie aktuell im Privat- und Betriebsvermögen 2 % bzw. 2,5 % Abschreibung auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes jährlich steuermindernd geltend machen. Durch die Einführung der Sonderabschreibung können ab dem Jahr 2019 für neu erworbene Wohnungen zusätzlich bis zu maximal 5 % Abschreibung im Jahr der Anschaffung und in den folgenden drei Jahren steuermindernd berücksichtigt werden. Anhand eines kleinen Rechenbeispiels ist die Auswirkung der Sonderabschreibung für Sie als Neubesitzer einer Immobilie leicht darzustellen:

Beispiel:

Anschaffungskosten unserer neu erworbenen Wohnung betragen 200.000 €. Es handelt sich um einen Neubau (Bauantrag Dezember 2018), somit sind 2 % Abschreibung p.a. möglich.

Nach alter Gesetzeslage konnten Sie somit 4.000 € Abschreibung jährlich steuermindernd geltend machen. Aufgrund der Förderung des Mietwohnungsneubaus erhöht sich dieser Abschreibungsbetrag in den ersten vier Jahren erheblich. Bei einem vollen Ansatz der Förderung ergibt sich somit folgende Rechnung:

2020:

2 % Abschreibung: 4.000 €, zuzüglich 5 % Förderung: 10.000 €, ergibt in Summe: 14.000 €.

2021:

2 % Abschreibung: 4.000 €, zuzüglich 5 % Förderung: 10.000 €, ergibt in Summe: 14.000 €.

2022:

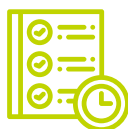
2 % Abschreibung: 4.000 €, zuzüglich 5 % Förderung: 10.000 €, ergibt in Summe: 14.000 €.

2023:

2 % Abschreibung: 4.000 €, zuzüglich 5 % Förderung: 10.000 €, ergibt in Summe: 14.000 €.

Somit ergibt sich eine Gesamtabschreibung in den ersten vier Jahren von insgesamt 56.000 €.

Bei einem Steuersatz von 30 % können Sie somit in den ersten vier Jahren insgesamt 16.800 € an Steuerersparnis bewirken.

**ZEITLICHER RAHMEN**

Für die Herstellung und Anschaffung von förderungsbegünstigten Wohnungen ist der Bauantrag oder die Bauanzeige das entscheidende zeitliche Kriterium. Wer seinen Bauantrag nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellt hat bzw. stellt, kann die Förderung des Mietwohnungsneubaus in Anspruch nehmen. Ob es über 2021 hinaus eine weitere Anwendung bzw. Anpassung des Gesetzes gibt, ist noch nicht ersichtlich. Die aktuelle Zielsetzung der Bundesregierung soll eine zeitnahe Investition bewirken und den Wohnungsmarkt möglichst schnell entlasten und attraktiver gestalten.

Für die Anschaffung von Wohnungen verbirgt der Begriff „neu“ einen großen Spielraum an Interpretationen. Eine Wohnung die Sie im Jahr 2020 erwerben ist für Sie persönlich „neu“. Der Gesetzgeber definiert diesen Begriff sehr streng und eng. Als „neu“ im Sinne der Förderung des Mietwohnneubaus gilt lediglich die Anschaffung einer Wohnung, die in dem Jahr Ihrer baulichen Fertigstellung durch den Vermieter angeschafft wird. Fallen Jahr der Fertigstellung und Anschaffungsjahr auseinander, ist Anspruch auf Sonderabschreibung nicht gegeben.

Um eine exakte gesetzliche Beurteilung Ihres Lebenssachverhaltes vorzunehmen, sollten Sie daher bei Überlegungen eines Wohnungserwerbes neben der Bank und dem Notar Ihren Steuerberater hinzuziehen. Dieser kann Ihnen nicht nur die Höhe der Abschreibungen exakt berechnen, sondern eine wirtschaftlich optimierte Auswertung fertigen.

Insbesondere können Sie möglichen Steuerfallen entgehen und vollständig von der Förderung des Mietwohnungsbaus profitieren.

ECKPUNKTE EINER NEUEN WOHNUNG

Die Bundesregierung legt bestimmte Voraussetzungen an den Wohnungsbegriff fest. Eine neue Wohnung muss mindestens eine Größe von 23 qm vorweisen, um unter das neue Gesetz zu fallen. Zusätzlich muss die Wohnung einen selbständigen Haushalt ermöglichen. Dies beinhaltet die notwendigen Nebenräume wie eine Küche und ein Bad mit Toilette.

Durch diese Voraussetzungen werden für Sie allerdings auch neue Möglichkeiten geschaffen. Demnach gilt die Förderung nicht nur für neu angeschaffte oder hergestellte Wohnungen, sondern auch für Erweiterungen wie beispielsweise ein neuer Dachgeschossausbau. Ausgeschlossen von der Förderung sind allerdings sämtliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Beurteilung der Leistung kann Ihr Steuerberater in jedem Fall für Sie übernehmen, da auch hier gewisse gesetzliche Besonderheiten bestehen.

**ACHTUNG! STEUERFALLEN VORPROGRAMMIERT**

Zwar ist die Vermietung zu Wohnzwecken eine der gesetzlichen Voraussetzungen für den Abzug der Sonderabschreibung für Vermieter. Jedoch gilt auch dort, kein Gesetz ohne Ausnahmen. Derzeit entscheiden sich immer mehr Vermieter gegen ein dauerhaftes Mietverhältnis mit einem Mieter. Mitunter wird die Wohnung über eine Internetplattform wie beispielsweise Airbnb oder ähnliches angeboten und für kurzfristige Aufenthalte an wechselnde Mieter vermietet.

Liegt somit eine kurzfristige Vermietung vor, ist dies für die Förderung vollständig schädlich. Auch für einen Zeitraum in dem ein langfristiges Mietverhältnis vorlag, wird die Sonderabschreibung nicht mehr gewährt.

Als weitere Einschränkung gilt die sogenannte „Baukostenobergrenze“. Die Sonderabschreibung darf lediglich in Anspruch genommen werden, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Diese Begrenzung weist nicht nur eine Falle für Vermieter auf, sie ist in Zeiten des ökologischen und nachhaltigen Wertesystems ebenfalls kritisch zu beurteilen. Entscheidet man sich für eine nachhaltige und ökologische Bauweise oder ist man aufgrund von Auflagen etc. an höhere Baukosten gebunden, werden diese durch die Sonderabschreibung nicht gefördert, da man schnell über Anschaf-

fungs- oder Herstellungskosten von 3.000 € pro Quadratmeter investiert. Diese Begrenzung umfasst ebenfalls sogenannte nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Also Kosten die nach der Fertigstellung anfallen und dem Anschaffungs- bzw. Herstellungsvorgang zugerechnet werden.

Hinweis:

Aktuell wird die Anhebung des Maximalbetrags für die Anschaffungs- und Herstellungskosten diskutiert. Ob es tatsächlich zu einer Anhebung der Maximalbeträge kommt, kann derzeit jedoch noch nicht abgesehen werden.

Gerne ändern sich die Lebensumstände schneller als man es vermutet hat. Wie ist es daher, wenn Sie aufgrund von persönlichen oder wirtschaftlichen Gründen ein Objekt innerhalb von 9 Jahren zuzüglich dem Jahr der Anschaffung/Herstellung selbstbeziehen oder veräußern und diese Veräußerung nicht der Einkommensteuer oder Körperschaftsteuer unterliegt?

Der Gesetzgeber hat hierfür eine klare Antwort:
Keine Förderung!

Eine in Anspruch genommene Förderung wird von dem zuständigen Finanzamt rückgängig gemacht und Ihr oben ausgerechneter Steuervorteil muss vollständig zurückgezahlt werden.

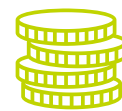


BESONDERHEIT OBERGRENZE UND BEMESSUNGSGRUNDLAGE:

Hinsichtlich der Baukostenobergrenze wurde Ihnen bereits die Begrenzung auf 3.000 € pro Quadratmeter vorgestellt und erläutert. Sofern Ihre Anschaffungskosten innerhalb dieser Begrenzung liegen, können Sie als Vermieter die Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nutzen. Diese Wertgrenze dient jedoch lediglich der Berechtigung oder Nicht-Berechtigung für einen Abzug der Sonderabschreibung. Liegen Ihre Anschaffungs- oder Herstellungskosten in dieser Begrenzung, gehören Sie unter Voraussetzung der zusätzlichen bereits dargestellten Kriterien zum Begünstigtenkreis der Förderung des Mietwohnungsneubaus. Nun müssen Sie sich allerdings mit einer weiteren Begrenzung beschäftigen. Die Bundesregierung hat eine Begrenzung auf maximal 2.000 € pro Quadratmeter als abzugsfähige Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung festgelegt.

Beispiel:

Sollten Sie eine Wohnung mit Gebäudeanschaffungskosten in Höhe von 300.000 € und 100 Quadratmeter Wohnfläche erwerben, weisen Sie Anschaffungskosten in Höhe von 3.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche aus und sind somit berechtigt die Sonderabschreibung in Anspruch zu nehmen. Diese können Sie jedoch maximal auf 2.000 € pro Quadratmeter, somit in der Summe 200.000 €, steuermindernd geltend machen. Sie wären daher berechtigt maximal 5 % zusätzliche Abschreibung auf den Anteil von 200.000 € im Jahr der Anschaffung oder Herstellung sowie in den folgenden drei Jahren in Anspruch zu nehmen.



ZUSAMMENFASSUNG

Zum Ende hin lassen Sie uns die wichtigsten Eckpunkte des neuen Förderungsgesetzes noch einmal zusammentragen und vor abschließendem Fazit betrachten:

- Neue Wohnung in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union
- Fertigstellung der Wohnung und Anschaffung der Wohnung im selben Jahr
- Wohnungen durch Baumaßnahmen aufgrund eines Bauantrags zwischen dem 31.08.2018 und 01.01.2022 neu geschaffen werden
- Anschaffungs- oder Herstellungskosten einen Wert von 3.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen
- Die Wohnung im Jahr der Herstellung/Anschaffung und den folgenden neun Jahren der langfristigen Vermietung dient (kein Airbnb)



FAZIT

Mit der Verabschiedung des Gesetzesentwurfs durch den Bundesrat tritt eine neue Sonderabschreibung für Steuerpflichtige in Kraft, die eine Investition in den Wohnungsneubau besonders in den ersten Jahren durchaus attraktiv wirken lässt.

Durch die Möglichkeit der Sonderabschreibung steht in dem Jahr der Anschaffung oder Herstellung sowie in den folgenden

drei Jahren ein hohes Abschreibungsvolumen zur Verfügung, welches die Steuerlast gerade bei einem hohen Steuersatz effektiv senken lässt.

Ein Durchaus kritikwürdiger Punkt ist die Begrenzung der Begünstigten auf 3.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Gerade die Investition in Neubauten mit mittlerer oder gehobener Ausstattung und ökologisch nachhaltige Bauweisen oder Ballungszentren wird durch diese Regelung nicht gefördert.

Zudem beinhaltet die Sonderabschreibung für Wohnungsneubau einige Stolperfallen, wodurch eine rückwirkende Änderung bzw. Versagung der Sonderabschreibung die Steuerpflichtigen schnell eine hohe Nachzahlung der zuvor steuermindernden Tatsachen kosten könnte.

Wir empfehlen daher zur optimalen Nutzung der Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau den Steuerberater hinzuzuziehen, der nicht nur die gesetzlichen Voraussetzungen auf Ihren Lebenssachverhalt übertragen kann, sondern in den Folgejahren eine wirtschaftlich sinnvolle und steuermindernde Gestaltung mit Ihnen entwickeln kann und somit die Gefahr der rückwirkenden Versagung der Sonderabschreibung verringern kann. Zusammen mit Ihrem Steuerberater können Sie die Förderung der Bundesregierung als effektives „Steuerparmodell“ in Anspruch nehmen.

Fragen? Sprechen Sie uns gerne an!

DIE KANZLEI LAUFENBERG MICHELS UND PARTNER

ist Ihr Spezialist für Steuerberatung, Vermögensplanung und Wirtschaftsprüfung.

Der Ärztebrief wird dreimal im Jahr von unserem Kompetenz-Zentrum „Heilberufe“ veröffentlicht und richtet sich mit aktuellen Steuerthemen an Heilberufler, ärztliche Kooperationen und Kliniken.



Dr. Rolf Michels
Steuerberater



Christoph Gasten
Steuerberater



Joachim Blum
Steuerberater,
Fachberater für das Gesundheitswesen (DStV e.V.)

Impressum

Laufenberg Michels und Partner mbB
Robert-Perthel-Straße 81
50739 Köln
T.: 02 21 / 95 74 94-0
F.: 02 21 / 95 74 94-27
newsletter@laufmich.de
www.laufmich.de

Herausgeber

Redaktion: Dr. Rolf Michels
Erscheinungsweise:
Der Ärztebrief erscheint 3x im Jahr
Layout: Ulli Bertuch – Creative & Art Direction
Druck: Berk Druck, Euskirchen
Auflage: 1.500 Stück
Stand: 02/2020

Wir freuen uns über Ihre Anregungen zum Ärztebrief. Wenn Sie den Ärztebrief nicht mehr beziehen möchten, senden Sie bitte eine E-Mail an office@laufmich.de.