



# FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGS-NEUBAUS

Am 29.11.2018 hat der Bundestag den Gesetzesentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus verabschiedet. Durch Einführung einer Sonderabschreibung will der Gesetzgeber private Investoren anregen, bezahlbaren Mietwohnraum zu schaffen.

Im Einzelnen ist folgendes zu beachten:

- Grundlage sind im Zeitraum nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellte Bauanträge oder in diesem Zeitraum getätigte Bauanzeigen.
- Es muss neuer, bisher nicht vorhandener Wohnraum in einem Gebäude geschaffen werden, der für die entgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken geeignet ist.
- Dieser Wohnraum muss im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden 9 Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen.
- Gemischt genutzte Räume, die also sowohl betrieblich, beziehungsweise beruflich, als auch für Wohnzwecke genutzt werden, sind insgesamt dem Zweck, der überwiegt, zuzuweisen.
- Nicht zu Wohnzwecken dient Wohnraum, der nur vorübergehend zur Beherbergung von Personen genutzt wird, wie z.B. Ferienwohnungen.
- Nicht förderfähig sind Ausgaben für das Grundstück oder Außenanlagen.
- Für die Geltendmachung der Sonderabschreibung dürfen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3.000 Euro je Quadratmeter nicht überschreiten. Sind die Kosten höher, dann wird insgesamt keine Sonderabschreibung gewährt, es kommt also auch nicht zu einer anteiligen Berücksichtigung.
- Die Sonderabschreibung wird neben der normalen linearen Abschreibung für das Jahr der Anschaffung, beziehungsweise

Herstellung und für die folgenden 3 Jahre gewährt.

- Dabei beträgt die Sonderabschreibung jährlich bis zu 5 Prozent der Bemessungsgrundlage. Die Bemessungsgrundlage wird auf maximal 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. Liegen hingegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten darunter, dann sind die tatsächlichen Kosten als Bemessungsgrundlage heranzuziehen.
- Werden die obigen Voraussetzungen (z.B. Wegfall der Vermietung, etc.) nicht eingehalten, dann wird die bereits in Anspruch genommene Sonderabschreibung rückabgewickelt.
- Weiterhin wird die Sonderabschreibung nur gewährt, insoweit die EU-rechtlichen Voraussetzungen von De-minimis-Beihilfen eingehalten werden.

## Hinweis:

Der Gesetzgeber will durch die Sonderabschreibung erreichen, dass mehr Wohnraum für Menschen im unteren oder mittleren Einkommensbereich geschaffen wird. Ob diese Sonderabschreibung aber wirklich zu einer Entspannung auf dem Mietmarkt in den Ballungszentren führt, bleibt abzuwarten.

## Barbara Lux-Krönig

Wirtschaftsprüferin | Steuerberaterin

## Maximilian Appelt

Rechtsanwalt | Steuerberater