

STEUERLICHE FÖRDERUNG

DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

ÜBERBLICK ÜBER DIE GESETZLICHE NEUREGELUNG

MERKBLATT NR. 1872 | 01 | 2022

INHALT

1. Allgemeines
2. Was wird gefördert?
3. Was ist eine Wohnung?
4. Wie hoch ist die Förderung?
5. In welcher Zeit gilt die Förderung?
6. Welche Voraussetzungen sind für die Förderung zu erfüllen?
 - 6.1 Baukostenobergrenze
 - 6.2 Vermietung zu Wohnzwecken
 - 6.3 Steuerpflichtiger Verkauf der Immobilie
 - 6.4 Begrenzung der De-minimis-Beihilfen
7. Wie ermittelt sich die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung?
8. Welche Folgen ergeben sich aus der Rückgängigmachung der Sonderabschreibungen?
9. Welche Auswirkungen ergeben sich auf die Einkommensteuervorauszahlungen?
10. Fazit

1. ALLGEMEINES

Mittels einer befristeten Sonderabschreibung (Sonder-AfA) sollen der Neubau von Mietwohnungen gefördert und Investitionsanreize gesetzt werden. Diese Regelung ist gesetzlich in § 7b EStG verankert und wird durch ein BMF-Schreiben v. 07.07.2020 konkretisiert.¹ Die Maßnahme zielt insb. auf private Investoren ab, sich verstärkt im bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu engagieren. Gefördert werden dabei nicht nur Wohnungen im Zusammenhang mit dem Neubau von Gebäuden, sondern auch die Schaffung neuer Wohnungen in bestehenden Gebäuden wie z. B. ein Dachgeschossausbau oder die Umwidmung von z. B. Fabrikge-

bäuden in Wohnungen. Zur Beantragung der Sonder-AfA ist das Ausfüllen und Einreichen der Anlage „Angaben zur Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung nach § 7b EStG“ erforderlich.² Im Folgenden werden die Regelungen dargestellt.

2. WAS WIRD GEFÖRDERT?

Mit der Sonder-AfA wird die Anschaffung oder Herstellung **neuer Wohnungen** gefördert. D. h., die Wohnung muss zusätzlich und erstmalig und damit neu geschaffen werden. Baumaßnahmen, die zu einer Verlegung von Wohnraum oder Erweiterung der Wohnfläche innerhalb des Gebäudes führen, erfüllen die Fördervoraussetzungen nicht. Aber die Teilung bestehender Wohnflächen oder auch Aufstockung und Anbau auf oder an einem bestehenden Gebäude mit Flächenerweiterung kann zu neuen Wohnungen i. S. d. Vorschrift führen. Werden durch die Teilung einer Wohnung – unter Verwendung der vorhandenen Altsubstanz – mehrere bisher nicht vorhandene baulich getrennte und in sich geschlossene Wohneinheiten hergestellt, werden damit mehrere neue Wohnungen geschaffen. Gehören allerdings die Räume, in denen sich vor der Teilung Bad und Küche der alten Wohnung befunden haben, nach der Teilung zu einer der neu entstandenen Wohnungen, so ist diese Wohnung nicht neu, sondern tritt an die Stelle der alten Wohnung.

Auch eine Sanierung kann zu neuen Wohnungen führen, wenn das betreffende Objekt zuvor die Anforderungen an den Wohnbegriff nicht erfüllte, sie es nach der Sanierung aber sind. Das kann z. B. der Fall sein, wenn Wohnungen so heruntergekommen sind, dass sie überhaupt nicht mehr bewohnbar sind. Auch die Umwid-

¹ BMF-Schreiben v. 07.07.2020 „Anwendungsschreiben zur Sonderabschreibung für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohnungen nach § 7b EStG“, BStBl. 2020 I S. 623.

² https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Downloads/BMF_Schreiben/Steuerarten/Einkommensteuer/2020-07-07-anlage-checkliste-zur-inanspruchnahme-der-sonderabschreibung-nach-paragraf-7b-EStG.pdf?__blob=publicationFile&v=1