

Steuerliche Förderung für Neubau von Mieträumen

Der Wohnraum mit einer mittleren Wohnstandart soll bezahlbar sein. Wer zwischen 2016 und 2018 einen Bauantrag auf Bau von Mietobjekten stellt, soll durch eine neue Sonderabschreibung gefördert werden.

Bauträger und die Wohnungswirtschaft haben die von der Bundesregierung geplante Sonderabschreibung zur Förderung des Baus bezahlbarer Mietwohnungen begrüßt.

Bei dieser Steuerentlastung handelt es sich um eine zeitlich befristete Sonderabschreibung für die neue Mietwohngebäude in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt vor.

Dadurch sollen neue Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment in festgelegten Fördergebieten zügig geschaffen werden. Unter diesen Fördergebieten sind z. B. solche Gebiete gemeint, in denen bereits eine Mietpreisbremse gilt. Davon sind auch die Länder Hamburg und Schleswig-Holstein betroffen. Hier wurde nämlich die Mietpreisbremse bereits beschlossen und gilt bei den Abschlüssen von neuen Mietverträgen in Hamburg ab 01.06.2015 und in Schleswig-Holstein ab 01.12.2015.

Welche Investitionen sind begünstigt?

- Anschaffung/Herstellung neuer Gebäude oder Eigentumswohnungen, soweit die Gebäude mindestens zehn Jahre nach der Anschaffung/Herstellung zu Wohnzwecken entgeltlich überlassen werden

und

- die Förderung wird auf Neubauten beschränkt, deren Baukosten maximal 3.000 Euro je m² Wohnfläche betragen. Davon wiederum werden bis maximal 2.000 Euro je m² Wohnfläche gefördert.

Wie ist die Höhe der Abschreibung?

zusätzlich zur „regulären“ AfA können im Jahr der Anschaffung/Herstellung und im darauf folgenden Jahr jeweils bis zu 10 % sowie im darauf folgenden dritten Jahr bis zu 9 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten (max. 2.000 € je m² Wohnfläche) steuermindernd geltend gemacht werden.

In welchen Gebieten wird gefördert?

Die Fördergebiete werden auf die ausgewiesene Bereiche, die an die Mietstufen des Wohngelds (IV bis VI) anknüpfen sowie Bereiche mit Mietpreisbremse und mit abgesenkter Kappungsgrenze, beschränkt.

Gibt es eine zeitliche Befristung?

Ja, die Bauantragstellung bzw. Bauanzeige soll zwischen dem 01.01.2016 und dem 31.12.2018 maßgeblich sein und die letztmalige Sonder-AfA kann im Jahr 2022 geltend gemacht werden, auch wenn der vorgesehene Abschreibungszeitraum dann noch nicht abgelaufen ist.

Wie ist der aktuelle Stand der Gesetzgebung?

Noch ist das Gesetz im Ausarbeitungsstadium. Momentan ist es leider ins Stocken geraten. Die vorgesehene Bundestagberatung wurde mit einer Begründung verschoben, dass es hier noch einen erheblichen Klärungs- und Nachbesserungsbedarf gibt. Zum Beispiel zu folgenden Themen:

- weitere Konkretisierung begünstigter Anschaffungs- und Herstellungskosten,
- Bestimmung des Mietpreislimits für geförderten Wohnraum.

Mit dieser steuerbegünstigenden Maßnahme sollen sowie private als auch gewerbliche Bauinvestitionen gefördert werden. Dieser wiederholte Versuch den Bauherren einen Investitionen- Anreiz zu bieten, dient zielgerichtet der Schaffung neuer Mietwohnungen in Ballungsgebieten, in welchen Mangel an Wohnraum herrscht. Demzufolge müssten die gesetzlichen Vorschriften wieder so gefasst sein, dass ein möglicher Missbrauch verhindert wird. Zudem ist der Staat bemüht, keine kleineren Steuereinnahmen als die geplanten für Bund, Länder und Gemeinden zuzulassen. Diese komplexe und teilweise widersprüchliche Zielsetzung wird im Ergebnis die Gesetzgebung nicht vereinfachen und wird hinsichtlich der Komplexität vergleichbar mit seinen Vorgängern (z.B. § 7b EStG, § 10e EStG, Eigenheimzulage) sein. Somit sollten bereits jetzt Überlegungen zur steuerlich geförderten Investition vorgenommen werden, um die wirtschaftliche Auswirkung der Förderung zu ermitteln.

Sie informiert: Swetlana Muth, Dipl.-Ök., Steuerberaterin