

Neue Sonderabschreibung macht Mietwohnungsneubau attraktiv

Die Bundesregierung schafft neue Anreize, damit mehr Wohnraum entsteht. Im Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus führt sie eine befristete Sonderabschreibung von fünf Prozent ein. Wofür genau sie gilt, unter welchen Voraussetzungen und für wie lange, erklärt Ecovis-Steuerberaterin Ines Frenzel in Neubrandenburg.

Der Bundesrat hat am 28.06.2019 dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus zugestimmt. Enthalten ist darin eine echte Steuervergünstigung: Vermieter können für neue Mietwohnungen neben der zwei-prozentigen linearen Abschreibung ihre Steuerlast zusätzlich mit einer neuen Sonderabschreibung von fünf Prozent drücken. Damit lassen sich in den ersten vier Jahren insgesamt 28 Prozent, anstatt nur acht Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten einer neuen Mietwohnung abschreiben.

Wer genau kann die Sonderabschreibung nutzen?

Bauherren, die neue Wohnungen bauen und sie dann vermieten, und Immobilienkäufer profitieren von der neuen Sonderabschreibung. „Viele Unternehmer nutzen solche Modelle für ihre private Altersvorsorge“, weiß Ecovis-Steuerberaterin Ines Frenzel.

Ab wann und für wie lange gilt die neue Sonderabschreibung?

Die Sonderabschreibung gilt für Baumaßnahmen, für die der Bauantrag nach dem 31.08.2018 und vor dem 1.01.2022 gestellt wurde oder wird. Es kann sich auch um Wohnraum handeln, der anderweitig neu entsteht, etwa durch Umwidmung. Die Sonderabschreibung gilt höchstens bis im Jahr 2026 endende Wirtschafts- oder Kalenderjahre.

Gibt es generelle Kostengrenzen?

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. Und die Wohnung muss gegen Bezahlung einer Miete zu Wohnzwecken vermietet werden. „Wer für sein Kind eine Wohnung kauft und ihm diese kostenlos überlässt, der kann die Sonderabschreibung nicht nutzen“, sagt Ecovis-Expertin Frenzel.

Auf welcher Grundlage lässt sich die Sonderabschreibung berechnen?

Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Wohnung, höchstens jedoch 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

So lässt sich die Sonderabschreibung berechnen:

Herstellungskosten für eine Mietwohnung: $100 \text{ m}^2 \times 2.950 \text{ €} = 295.000 \text{ €}$

Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung: $100 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ €} = 200.000 \text{ €}$

Abschreibung in den ersten vier Jahren jeweils:	
Lineare Abschreibung 2 % (Bemessungsgrundlage = 295.000 €)	5.900 €
Sonderabschreibung 5 % (Bemessungsgrundlage = 200.000 €)	10.000 €
Abschreibung insgesamt	15.900 €

So berechnet sich die Steuerersparnis

Der Vermieter kann von seinen Mieteinnahmen von beispielsweise zwölf Euro pro Quadratmeter, was 14.400 Euro im Jahr ergibt, in den ersten vier Jahren jeweils 15.900 Euro an Abschreibungen abziehen. Somit erwirtschaftet er ein attraktives Minus von 1.500 Euro im Jahr, mit dem sich seine Steuerlast insgesamt vier Jahre lang drücken lässt. „Ob mit Hilfe des neuen Gesetzes tatsächlich mehr Mietwohnungen entstehen, wird sich zeigen“, sagt Ecovis-Steuerberaterin Frenzel.

Über einen Zeitraum von zehn Jahren lassen sich mit der normalen Abschreibung von zwei Prozent plus der Sonderabschreibung von fünf Prozent für vier Jahre insgesamt 40 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten absetzen. „Eigentümer werden diese Steuerersparnis gerne nutzen.“