

Mietwohnungsneubau: Steuerliche Förderung durch neue Sonderabschreibung (HaufeIndex:

11998642)

In einem neuen § 7b EStG wird eine Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau verankert. Der Bundestag hat deshalb am 29.11.2018 grünes Licht für das "Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus" gegeben. Enthalten ist darin auch eine neue Mieterstrombegünstigung für Wohnungsbaugenossenschaften und -vereine.

Damit sollen die die Maßnahmen der Länder unterstützt werden, um insbesondere private Investoren zum Bau bezahlbaren Mietwohnraumes anzuregen. Hintergrund sind der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen sowie die steigenden Mieten.

Grundsätzliche Ausgestaltung der neuen Sonderabschreibung

Die neue Sonderabschreibung kann ausschließlich für neue Wohnungen in Anspruch genommen werden. Sie ist neben der regulären linearen AfA nach § 7 Abs. 4 EStG vorzunehmen und soll im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden 3 Jahren bis zu jährlich 5 Prozent betragen. **Nähere Voraussetzungen** für die Sonderabschreibungen sind:

1. Neuer, bisher nicht vorhandener Wohnraum

Durch Baumaßnahmen muss auf Grund eines nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige **neuer, bisher nicht vorhandener Wohnraum** in einem Gebäude geschaffen werden, der für die entgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken geeignet ist und die Voraussetzungen des § 181 Abs. 9 BewG erfüllt; hierzu gehören auch die zu einer Wohnung gehörenden Nebenräume. Aufwendungen für das Grundstück und für die Außenanlagen sind - auch im Falle der Anschaffung - nicht förderfähig.

Der Finanzausschuss im Bundestag hat dafür gesorgt, dass im Gesetz klargestellt wird, dass Wohnungen dienen **nicht Wohnzwecken** dienen, soweit sie zur **vorübergehenden** Beherbergung von Personen genutzt werden, wie z. B. Ferienwohnungen.

2. Obergrenze für Anschaffungsoder Herstellungskosten

Die **Anschaffungs- oder Herstellungskosten** dürfen **3.000 EUR je qm** nicht übersteigen. Fallen höhere Anschaffungs- oder Herstellungskosten an, führt dies ohne weiteren Ermessensspielraum zum vollständigen Ausschluss der Förderung.

3. Dauer des Verwendungszwecks

Die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden **9 Jahren** der **entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen**. Räume, die sowohl Wohnzwecken als auch betrieblichen oder beruflichen Zwecken dienen, sind je nachdem, welchem Zweck sie überwiegend dienen, entweder ganz den Wohnzwecken oder ganz den betrieblichen oder beruflichen Zwecken dienenden Räumen zuzurechnen. Das häusliche Arbeitszimmer des Mieters ist aus Vereinfachungsgründen den den Wohnzwecken dienenden Räumen zuzurechnen

Anlaufhemmung zur Rückgängigmachung

Ein Verstoß gegen die Nutzungsvoraussetzung führt zur rückwirkenden Versagung der bereits in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen. Zunächst war im Gesetzentwurf vorgesehen, dass für die **Umsetzung dieser Rückgängigmachung** eine Anlaufhemmung der Festsetzungsverjährung bis zum 10. Kalenderjahr nach dem Kalenderjahr der Anschaffung oder Herstellung vorgesehen.

Dieser langen Anlaufhemmung bedarf es nach Ansicht des Finanzausschusses im Bundestag allerdings nur für Fälle, in denen erst im letzten Jahr der Verwendungs-/Haltefrist ein solches schädliches Ereignis eintritt. Daher orientiert sich die Anlauf-

hemmung der Festsetzungsverjährung nun entsprechend § 175 Absatz 1 Satz 2 AO am Eintritt des schädlichen Ereignisses und regelt somit bei früherem Eintritt dieses Ereignisses auch einen früheren Beginn der Festsetzungsfrist. Er führt zur Begründung an, der Wegfall der Vermietung und auch die Veräußerung seien aus der Steuererklärung ersichtlich.

Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen wird auf maximal 2.000 EUR je qm Wohnfläche begrenzt. Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten darunter, sind diese in der tatsächlich angefallenen Höhe den Sonderabschreibungen zu Grunde zu legen.

EU-rechtliche Voraussetzungen

Die Sonderabschreibungen werden nur gewährt, soweit die EU-rechtlichen Voraussetzungen bezüglich De-minimis-Beihilfen eingehalten sind. Unter anderem darf hiernach der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfe in einem Zeitraum von 3 Veranlagungszeiträumen 200.000 EUR nicht übersteigen.

Änderung der Steuerbefreiung für Wohnungsbaugenossenschaften und -vereine beim Betrieb von Mieterstromanlagen

Die vom Bundestag verabschiedeten Gesetzesfassung enthält zusätzlich eine Änderung, die vorsieht, dass Wohnungsgenossenschaften und -vereine für ihre Vermietungserträge auch dann die Steuerbefreiung des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG erhalten, wenn ihre übrigen Einnahmen nur wegen der **Stromlieferung aus Mieterstromanlagen** zwar die bisherige **Unschädlichkeitsgrenze** von 10 % der Gesamteinnahmen übersteigen, die Einnahmen aus diesen Stromlieferungen aber **nicht 20 % ihrer Gesamteinnahmen übersteigen**.

Zukünftig gehören auch Einnahmen aus der Lieferung von Strom an den Mieter in Zeiten, in denen kein Strom aus den Mieterstromanlagen geliefert werden kann (vgl. § 42a Absatz 2 Satz 6 EnWG), zu der begünstigten Stromlieferung aus Mieterstromanlagen. Ebenfalls zu diesen Einnahmen gehören Einnahmen aus der Einspeisung des nicht an die Mieter abgegebenen Überschussstroms aus diesen Anlagen, da der Anteil des erzeugten Stroms, der an Mieter abgegeben wird, starken Schwankungen unterliegen kann, d. h. der Überschuss dann ins Netz eingespeist wird.

Die Mieterstrombegünstigung ist erstmals für den VZ 2019 anzuwenden

[Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus](#)