



projekte: b<sup>3</sup>  
beraten.begleiten.bewerten  
angelika majchrzak-rummel  
r e c h t s a n w ä l t i n

RAin angelika majchrzak-rummel - weißenburger straße 6b - 91126 schwabach

## **Gemeinschaftliche Wohnprojekte auf Mietbasis \* neuer Anreiz zur Schaffung von Mietwohnungen**

Junge Menschen und Familien können selten hohe Investitionen in einer neuen Genossenschaft oder in einer Personengesellschaft stemmen. Zudem brauchen sie Flexibilität, um auf berufliche oder familiäre Veränderungen reagieren zu können. Für diese Zielgruppe sind Gemeinschaftliche Wohnprojekte auf Mietbasis interessant.

Für private Investoren gibt es nun einen neuen steuerlichen Anreiz :

Nach langem Hin und Her wurde das „[Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubau](#)“ am 08.08.2019 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und gilt damit ab 09.08.2019. Mit dem Gesetz sollen die im Rahmen der von der Bundesregierung gestarteten Wohnraumoffensive vorgesehenen steuerlichen Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment in die Tat umgesetzt werden. Dies erfolgt durch die Einführung einer Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau in § 7b Einkommensteuergesetz - neu -.

Die Maßnahme zielt vorwiegend auf Investoren ab, sich verstärkt im bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu engagieren. Grundsätzlich kann jeder Steuerpflichtige mit steuerpflichtigen Einkünften aus der Vermietung von Wohnungen die Sonderabschreibung geltend machen.

Leider sind EINFACH anders aus und das ZEITFENSTER ist begrenzt.

Auf die Plätze und rechnen ....

**Inhalt der Förderung...**

Wer künftig Mietwohnungen kauft oder errichtet und so neuen Mietwohnraum schafft, kann zusätzlich zu der linearen Gebäudeabschreibung (2% p.a.) unter bestimmten Voraussetzungen im Jahre der Anschaffung/Herstellung und den folgenden 3 Jahren jeweils eine Sonderabschreibung (5% p.a.) in Anspruch nehmen. Im Fall der Anschaffung gilt eine Wohnung als neu, wenn sie bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wird.

**Beispiel:**

Herstellungskosten für eine Mietwohnung (80 qm x EUR 2.000 = EUR 160.000)

Jahr 01: Abschreibung für Gebäude §7(4) EStG: 2%= EUR 3.200

Jahr 01: Sonderabschreibung §7b EStG: 5% = EUR 8.000

Jahr 01: Abschreibungen insgesamt EUR 11.200

**Sonderabschreibung...**

Die neue §7b-Sonderabschreibung beträgt 5% p.a. und kann jeweils im Jahr der Anschaffung/Herstellung und in den folgenden 3 Jahren bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogen werden.

Somit können innerhalb des Abschreibungszeitraums insgesamt bis zu 28 Prozent der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuerlich berücksichtigt werden ( $4 \cdot 2\% + 4 \cdot 5\% = 28\%$ ).

**Bauantrag...**

Begünstigt sind solche Baumaßnahmen, für die der Bauantrag im **Zeitraum vom 01.09.2018 bis zum 31.12.2021** gestellt wird.

**Förderungszwecke...**

Begünstigt werden Mietwohnungen, d.h. Immobilien, die der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen. Die Begrenzung der Baukosten auf EUR 3.000 je Quadratmeter soll der Vermeidung des Missbrauches eines Mietwohnungsneubau im Luxuspreissegment dienen.

**Bedingungen...**

- Die Anschaffung-/Herstellungskosten der Mietwohnung betragen nicht mehr als EUR 3.000 je Quadratmeter der Wohnfläche.
- Die Wohnung muss im Jahre der Anschaffung/Herstellung und in den folgenden neun Jahren der Vermietung zu Wohnzwecken dienen.

**Bemessung der Sonderabschreibung...**

Die Sonder-AfA wird an den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bemessen, jedoch maximal von EUR 2.000 je Quadratmeter der Wohnfläche (Deckelung).

**Schädlich für die Sonderabschreibung...**

Fallen die Voraussetzungen für die Gewährung der Mietwohnung-AfA in späteren Jahren weg, so wird die Sonderabschreibung rückgängig gemacht, soweit

- die Vermietung zu Wohnzwecken innerhalb des Begünstigungszeitraum von 10 Jahren endet,
- die Wohnung binnen des Begünstigungszeitraumes von 10 Jahren veräußert wird und ein dabei erzielter Veräußerungsgewinn nicht der Einkommensteuer/Körperschaftsteuer unterliegt,
- Die Baukostenobergrenze (EUR 3.000 je Quadratmeter Wohnfläche) innerhalb der ersten 3 Jahre durch nachträgliche Anschaffung-/Herstellungskosten überschritten wird.

*Weitere Details und die konkreten Auswirkungen auf die Einkommenssteuer müssen mit einem versierten Steuerberater besprochen werden.*

Private Kapitalanleger, die obige Bedingungen akzeptieren, sind nicht an gewinnoptimierte Mietobjekte interessiert. Diese könnten insofern bewusst als Kooperationspartner von einer Projektinitiative angesprochen werden.

Wie aus einem Mietobjekt ein „gemeinschaftliches Wohnprojekt auf Mietbasis“ entsteht, kann in Kürze in der neuen Broschüre der Stiftung Trias nachgelesen werden

<https://www.stiftung-trias.de/publikationen/>