

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau (HI9036019)

Das Bundeskabinett hat am 3.2.2016 einen Gesetzentwurf gebilligt, mit dem der Neubau von Mietwohnungen ab dem Jahr 2016 steuerlich gefördert werden soll. Vorgesehen ist eine zeitlich befristete Sonderabschreibung für neu erstellte Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment, jedoch begrenzt auf bestimmte Fördergebiete.

Hintergrund

Bereits seit Jahren mangelt es vor allem in Großstädten an bezahlbarem Wohnraum. Der Zuzug vieler Flüchtlinge verschärft diese Lage noch. Gefragt sind vor allem Wohnungen im unteren bis mittleren Preisniveau. Insbesondere private Investoren sollen dazu angeregt werden, möglichst zeitnah in den Wohnungsbau zu investieren.

Die Planungen im Detail

Der vom Kabinett beschlossene Gesetzesentwurf ist im Wesentlichen in einem neuen § 7b EStG zusammengefasst und sieht folgende Maßnahmen und Voraussetzungen vor:

- **Sonderabschreibung:** Es wird eine degressiv ausgestaltete Sonderabschreibung eingeführt, welche im 1. und 2. Jahr **10 %** und im 3. Jahr **9 %** betragen soll. Diese Sonderabschreibung wird es zusätzlich zur normalen lineare AfA geben, sodass sich nach 3 Jahren bereits **35 %** der Investition steuermindernd auswirken konnten. Ab dem 4. Jahr greift dann die sog. Restwert-AfA (§ 7a Abs. 9 EStG).
- **Räumliche Eingrenzung:** Die steuerliche Förderung gilt für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohngebäude in Gebieten mit einem **angespannten Wohnungsmarkt**. Dazu werden sog. Fördergebiete definiert, wobei auf die Mietstufen des Wohngelds (Anlage zu § 1 Abs. 3 Wohngeldverordnung) zurückgegriffen wird. In ein **Fördergebiet** fallen daher Gemeinden mit Mietstufen IV bis VI, deren Mietenniveau um mindestens **5 %** oberhalb des Bundesdurchschnitts liegt. Außerdem rechnen Gebiete mit Mietpreisbremse (§ 556d BGB) und Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB) zum förderfähigen Gebiet.
- **Mietwohnungen:** Nur neu erstellte Mietwohngebäude bzw. Eigentumswohnungen im unteren bis mittleren Segment sollen begünstigt sein. Für Luxuswohnungen wird eine steuerliche Förderung ausgeschlossen. Dazu ist eine absolute Baukostenobergrenze von **3.000 EUR je qm Wohnfläche** vorgesehen. Gefördert werden soll aber nur eine maximale Bemessungsgrundlage für die Sonder-AfA von bis zu **2.000 EUR je qm Wohnfläche**. Außerdem wird Voraussetzung sein, dass die jeweils begünstigte Wohnung mindestens für **10 Jahre** zu Wohnzwecken **vermietet** wird.
- **Zeitliche Begrenzungen:** Um eine kurzfristig eintretende Entlastung auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen, wird die Sonder-AfA zeitlich befristet. Gefördert werden nur Baumaßnahmen, mit denen in den Jahren **2016 bis 2018 begonnen** wird; maßgebend soll der Bauantrag bzw. die Bauanzeige sein. Auch soll die Sonderabschreibung letztmals im Jahr 2022 gewährt werden.

Zeitlicher Ablauf

Der Gesetzesentwurf geht nun in das Gesetzgebungsverfahren und soll den Bundestag und Bundesrat zügig durchlaufen. In Kraft treten kann das Gesetz aber erst nachdem die Europäische Kommission die erforderliche beihilferechtliche Genehmigung erteilt hat.

Bundesregierung, Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (MietwBauFördG) v. 3.2.2016