Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus

Was lange währt, wird nun doch endlich gut? Bereits im Jahr 2016[1] haben wir Sie über den damaligen „Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ (§ 7b EStG n. F.) informiert. Die Vorschrift kam aber letztlich in der vorherigen Legislaturperiode überraschend - vor allem aufgrund des Widerstands einiger SPD-geführter Bundesländer - nicht zu Stande.

Doch bereits der Koaltitionsvertrag der neuen (und alten) Bundesregierung ließ vermuten, dass ein zweiter Anlauf gestartet werden sollte. Dieser scheint nun kurz vor dem Abschluss, denn am 29.8.2018 hat das BMF einen entsprechenden Referentenentwurf[2] in die Ressortabstimmung gegeben. Am 19.9.2018 hat die Bundesregierung den Gesetzentwurf verabschiedet.

Geplante Förderung von Mietwohnungsneubauten

Dieser sieht - erneut - die Einführung eines § 7b EStG n. F. vor. Dabei handelt es sich um eine Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubauten. Weil die Vorschrift auf Anschaffungen und Herstellungen neuer Wohnungen - auch wenn die Definition des Wortes Wohnung bzw. Wohnraum dem Referentenentwurf nicht zu entnehmen ist - in Anspruch genommen werden kann, soll sie damit letztlich einen Anreiz bieten, neuen Wohnraum zu schaffen und so der Wohnraumknappheit entgegenwirken. Neu ist Wohnraum, wenn er neu hergestellt wird, oder bei Anschaffung noch im Jahr der Fertigstellung.

Begünstigte Objekte

Die Sonderabschreibung beträgt dabei bis zu 5 % und kann (Wahlrecht) im Jahr der Anschaffung/Herstellung und in den folgenden drei Jahren in Anspruch genommen werden. Sie läuft damit parallel zur Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG.

Von der Vorschrift soll begünstigt sein neuer Wohnraum, der zehn Jahre entgeltlich vermietet wird und der aufgrund eines nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 gestellten Bautrantrags (bzw. Bauanzeige) geschaffen wurde.

Dabei dürfen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten den Betrag von 3.000 € je qm nicht überschreiten. Diese 3.000 €-Grenze bezieht sich lt. Begründung des Referentenentwurfs nur auf den Wohnraum, nicht auf anderweitig genutzten Raum (z. B. Treppenhaus in einem Mehr-Parteien-Haus).

Es bleibt leider auch im aktuellen Entwurf bei einer paradoxen Sichtweise: Die Regelung ist nur anwendbar, wenn die o. g. 3.000 €-Grenze nicht überschritten

---

1 BerP 2016 S. 162; Immer aktuell 2016 S. 113.
2 https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Gesetzestexte/Gesetze_Gesetzesvorhaben/Abteilungen/Abteilung_IV/19_Legislaturperiode/Gesetze_Verordnungen/Paragraf-7b-EstG-G/1-Referentenentwurf.pdf?__blob=publicationFile&v=2 (Stand: 23.9.2018).

ist. Die Bemessungsgrundlage der Abschreibung nach § 7b EStG wird jedoch auf 2.000 € je qm Wohnraum gedeckelt.

Problematisch erscheinen vor allem Verkaufsfälle: Wenn der Käufer die Vermietung nicht über die o. g. zehn Jahre fortführt, hat der Verkäufer seine bereits beanspruchte § 7b EStG Abschreibung rückgängig zu machen. Daher muss der Verkäufer dem Referentenentwurf zu Folge auch die Voraussetzungen der Sonderabschreibung nach § 7b EStG und das beibehalten der Voraussetzungen laufend nachweisen. Hierzu müssen im Kaufvertrag entsprechende Auskunftsklauseln vermerkt sein und ggf. eine Schadensersatzklausel vereinbart werden.

Detailierte Informationen bei endgültiger Fassung

Wir werden uns diesem Thema detaillierter widmen, wenn und sobald eine endgültige Fassung der Norm vorliegt. Denn es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens noch Änderungen eintreten werden.

Impressum **www.neufang-akademie.de**

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie), der Veröffentlichung im Internet sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.
Neufang Akademie, Leibnizstr. 5, 75365 Calw, Tel. 07051/931160, Telefax 07051/9311699, E Mail info@neufang-akademie.de, www.neufang-akademie.de