

Das Bundeskabinett hat am 03.02.2016 den Gesetzesentwurf der Bundesregierung zur Einführung einer steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus gebilligt.

Was sind die Ziele?

Durch die Einführung einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung soll die Schaffung neuer Mietwohnungen, im unteren und mittleren Preissegment, in ausgewiesenen Fördergebieten, steuerlich begünstigt werden. Der Fokus der Maßnahme liegt auf der Errichtung neuer Mietwohnungen, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Wie wird gefördert?

Bisher werden Wohnimmobilien, die nach dem 31.12.1924 fertiggestellt wurden, grundsätzlich über 50 Jahre abgeschrieben, das bedeutet einen AfA-Satz von 2% pro Jahr.

Zusätzlich zu dieser linearen Abschreibung soll es eine Sonderabschreibung geben, die im 1. und 2. Jahr jeweils maximal 10% pro Jahr; und im 3. Jahr maximal 9% pro Jahr beträgt. Somit wären nach dem 3. Jahr, inklusive der linearen Abschreibung, bereits 35% der Investition abgeschrieben. Die Abschreibung wirkt sich im Rahmen der Einkommensteueranlagung steuermindernd aus.

Was wird gefördert?

Die Sonderabschreibung soll nur für neu hergestellte oder neu angeschaffte Gebäude und Eigentumswohnungen gelten, die nach der Fertigstellung mindestens 10 Jahre zu Wohnzwecken vermietet werden.

Die Förderung beschränkt sich auf Investitionen, die auf Grund eines nach dem 31.12.2015 und vor dem 01.01.2019 gestellten Bauantrags getätigt werden.



Sigrid Leier, Uta Augst und Georg Lickes

Es muss eine Baukostenobergrenze von 3.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche eingehalten werden, von denen maximal 2.000 € gefördert werden. Falls die Baukosten samt den Nebenkosten wie Makler, Grunderwerbsteuer, usw. die Baukostenobergrenze überschreiten, wird keine Sonderabschreibung gewährt, auch nicht anteilig.

Diese Grenze soll Luxusobjekte von der Förderung ausschließen.

Wo wird gefördert?

Die Sonderabschreibung soll auf ausgewiesene Fördergebiete beschränkt werden. Dies sind alle Gemeinden mit den Wohngeldmietstufen IV bis VI, deren Mietniveau um mindestens 5% oberhalb des Bundesdurchschnitts liegt und Gebiete mit Mietpreisbremsen oder abgesenkten Kappungsgrenzen.

Eine einzelne Auflistung der betroffenen Gemeinden befindet sich in der Anlage zur Wohngeldverordnung. (Beispielsweise sind folgende Gemeinden Fördergebiet: Düsseldorf, Grevenbroich, Kaarst, Krefeld, Neuss, usw.)

Ob und wann das Gesetz zur Förderung des Mietwohnungsbaus in Kraft tritt, hängt von der Zustimmung des Bundesrates und des Bundestages ab. Mit einem Inkrafttreten ist jedoch in der unmittelbaren Zukunft zu rechnen.

Es ist nicht zu wenig Zeit, die wir haben, es ist zu viel Zeit, die wir nicht nutzen.