



## Mietwohnungsneubau Sonder AfA nach § 7b EStG

Seit 2019 gilt die neue Sonder-Abschreibung nach § 7b EStG.  
Es ist eine steuerliche Förderung zur Neuschaffung von Mietwohnraum in einem EU-Mitgliedstaat. Als Neuschaffung gilt auch der Kauf im Jahr der Fertigstellung.

### Wie hoch ist die Förderung ?

Anstatt 2% Abschreibung (entspricht 50 Jahren) ist zusätzlich  
im Jahr der Herstellung und den drei Folgejahren (Jahre 1-4)  
eine Sonderabschreibung von 5% möglich  
Für die 5% ist die Bemessungsgrundlage auf 2.000 Euro je qm begrenzt.

Zum Beispiel ist für neu geschaffene Wohnungen mit 200qm in den Jahren 1-4 eine  
jährliche Normal-Abschreibung auf 400TEUR x 2% = 8.000 Euro  
plus Sonderabschreibung auf 400TEUR x 5% = 20.000 Euro möglich.  
Bei einem individuellen Steuersatz von 30% ergäbe sich eine schnelle Entlastung um  
20.000 Euro x 30% = 6.000 Euro jährlich x 4 = 24.000 Euro Steuern.

Die Sonderabschreibung ist danach über die Jahre 5-50 zu kürzen, d.h. der  
Abschreibungsbetrag mindert sich um  $80.000 \times \frac{46}{50} = 1.739$  Euro AfA jährlich,  
was bei 30% Steuersatz eine Steuerbelastung von 521 Euro ergäbe.

Theoretisch wird also die in 4 Jahren gesparte Steuer über 46 Jahre gestundet.  
Hier können Entwicklungen wie z.B. im Alter fallende Einkünfte, Zusammenfallen mit  
nötigen Instandhaltungen oder Erbfolge genutzt werden, um diese AfA-Verlagerung  
zur Steuereinsparung durch die Progression zu nutzen.

### Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen ?

## Welche Voraussetzungen sind zu erfüllen ?

### **1. Schaffung neuen Wohnraumes i.S. § 181 Abs. 9 BewG**

Es wird nur die Schaffung neuen „Wohnraumes“ gefördert, dies allerdings auch im EU Ausland. Der § 181 nennt u.a. eine Mindestgröße von 23qm. Eine bloße Erweiterung der Wohnflächen bestehender Gebäude gilt nicht als Neuschaffung; wohl aber Dachgeschossausbauten,- aufstockungen, oder die Umwidmung von Gewerbeflächen

Im Zweifel kann beim Finanzamt eine Vorabauskunft eingeholt werden.

### **2. Bauantrag bzw. die Bauanzeige 2019-2022**

Der Antrag muss nach dem 31.08.2019 und vor dem 01.01.2022 gestellt sein  
Es gilt der Tag des Eingangs bei der Baubehörde

### **3. Herstellungskosten Höchstbetrag 3.000 Euro/qm**

Die Baukosten für die Wohnung dürfen je qm 3.000 Euro nicht überschreiten  
Bei nachträglichen Herstellungskosten entfällt die AfA rückwirkend.

### **4. Vermietung zu Wohnzwecken (dauerhafte Vermietung)**

Die Sonder-AfA gilt also nicht für Ferienwohnungen, Gewerbeflächen u.ä.,  
aber für Personalwohnungen

### **5. Nutzungs- bzw. Verbleibensvoraussetzungen für zehn Jahre**

Bei Nutzungsänderung innerhalb von zehn Jahren oder bei Verkauf und danach Nutzungsänderung durch den Käufer ist die AfA rückgängig zu machen.

Ebenso bei einem Verkauf, der gar nicht der deutschen Ertragssteuer unterliegt (z.B. nach Wegzug ins Ausland).

### **6. Folgen der nachträglichen Überschreitung der Grenzen**

Die Steuerbescheide werden rückgängig gemacht, die gesparte Steuer ist zurückzuzahlen. Nach ca. 18 Monaten greift hierbei eine Verzinsung von derzeit 0,50% pro Monat, also ein Zins von 6% pro Jahr.



## **Sie haben Fragen? Sprechen Sie uns gerne an!**

Marc Greve, Thomas Bauer, Heike Trommeshauser und Volker Lüneburg

Steuerberatungsgesellschaft mbH & Co. KG

Am Messeplatz 4, 25813 Husum, 04841/9620-0

[info@steuerberater-nf.de](mailto:info@steuerberater-nf.de)