

Verbesserte Sonder-AfA für Neubau von Mietwohnungen

NEWS 22.03.2024 Lineare Absetzung für Abnutzung



Haufe Online Redaktion



Bild: Pixabay

Mit mehr Steueranreizen will die Bundesregierung Investitionen in den Mietwohnungsneubau attraktiver machen (Symbolbild)

Die Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau wurde mit dem Wachstumschancen-gesetz verbessert – die Baukostenobergrenze wurde erhöht und der Anwendungszeitraum verlängert.

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 hatte der Gesetzgeber die zeitlich befristete Sonderabschreibung für den Bau neuer Mietwohnungen nach § 7b Einkommensteuergesetz (EStG) wieder eingeführt.

Die Bedingungen für die oben genannte Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau wurden mit dem Wachstumschancengesetz nochmal verbessert.

Sonder-AfA: Das gilt ab dem Veranlagungszeitraum 2023

Die Sonderabschreibungen können in Anspruch genommen werden, wenn durch Baumaßnahmen auf Basis eines nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 oder nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.10.2029 (bisher 1.1.2027) gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum

getätigten Bauanzeige neue – bisher nicht vorhandene –vWohnungen hergestellt werden (§ 7b Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EStG).

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen in diesen Fällen 5.200 Euro (bisher 4.800 Euro) pro Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen (§ 7b Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 EStG).

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen beträgt maximal 4.000 Euro (bisher 2.500 Euro) pro Quadratmeter Wohnfläche (§ 7b Abs. 3 Nr. 2 EStG).

Die Sonderabschreibung in Höhe von jährlich fünf Prozent für Gebäude, die Effizienzhausstandard 40 (EH40) plus Nachhaltigkeitssiegel QNG erreichen, kann über einen Gesamtzeitraum von vier Jahren zusätzlich in Anspruch genommen werden. **Außerdem kann die Kombination mit der degressiven AfA (§ 7 Absatz 5a EStG) für neue Wohngebäude genutzt werden.**

Die Schaffung neuen Wohnraums in Bestandsgebäuden ist vom Anwendungsbereich der Regelung nicht umfasst. Ebenso findet die Regelung keine Anwendung bei privat genutztem Wohneigentum.

Lineare AfA: Drei statt zwei Prozent ab dem 1.1.2023

§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG: Die lineare Absetzung für Abnutzung (lineare AfA) wurde zum 1.1.2023 von zwei auf drei Prozent pro Jahr angehoben. **Darauf hatten sich die Ampel-Parteien bereits im Koalitionsvertrag verständigt.**

Die aus dem Ansatz des höheren pauschalen AfA-Satzes resultierende kürzere Abschreibungsdauer von 33 Jahren hat aber keinen Einfluss auf die Beurteilung der tatsächlichen Nutzungsdauer von Wohngebäuden. Diese wird regelmäßig auch mehr als 50 Jahre betragen.

Die Maßnahme gilt für ab dem 1.1.2023 fertiggestellte Wohngebäude (Regierungsentwurf: 30.6.2023).

Nachweis kürzerer Nutzungsdauer bleibt erhalten

Die im Regierungsentwurf beabsichtigte Streichung der Ausnahmeregelung zum Ansatz einer kürzeren Nutzungsdauer für Gebäudeabschreibung (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG) wurde nicht umgesetzt.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte den Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer in einer viel beachteten Entscheidung (Urteil v. 28.7.2021, IX R 25/19) vereinfacht und **mehrere Finanzgerichte sind dem gefolgt**. Der Begründung des Regierungsentwurfs zufolge hat das in der Praxis zu einer deutlichen Zunahme entsprechender Anträge geführt. Zwecks Vermeidung weiteren Bürokratieaufwandes sollte die Möglichkeit gestrichen werden.

Die Änderung wurde jedoch kurz vor Verabschiedung des Gesetzes im Bundestag gestrichen.

Der Bundestag hatte das Jahressteuergesetz am 2.12.2022 beschlossen. In der Sitzung des Finanzausschusses am 30. November waren von den Koalitionsfraktionen noch Änderungen am ursprünglichen Gesetzentwurf der Bundesregierung vorgenommen worden. Der Bundesrat stimmte dem Gesetz und den damit verbundenen wichtigen Änderungen am Einkommensteuergesetz (EStG) am 16.12.2022 zu.

Keine News verpassen mit dem Newsletter Immobilienwirtschaft

Alles News rund um die Immobilienwirtschaft – Jeden Dienstag direkt in Ihr E-Mail-Postfach

Jetzt zum Newsletter Immobilienwirtschaft anmelden

Das könnte Sie auch interessieren:

Null-Prozent-Steuersatz für Photovoltaik gilt unbefristet

Kürzere Nutzungsdauer: Erhöhte Gebäude-AfA für Vermieter