Lehnen & Partner

Sonderabschreibung für Neubauwohnungen (§ 7b EStG)

Bisher konnten Vermieter meist nur die normale Abschreibung in Höhe von 2 % der Herstellungskosten des Gebäudes steuerlich in Anspruch nehmen. Bei Neubauwohnungen hat der Gesetzgeber nun ein Gesetz erlassen, welches zusätzlich eine Sonderabschreibung von jährlich bis zu 5 % für das Jahr der Fertigstellung bzw. des Erwerbs und in den folgenden 3 Jahren ermöglicht.

Digitale Kanzlei 2021 DATEV

Diese Sonderabschreibung kann unter folgenden Voraussetzungen in Anspruch genommen werden:

- Der Bauantrag bzw. die getätigte Bauanzeige muss zwischen dem 31.08.2018 und dem 01.01.2022 gestellt sein.
- Der Wohnraum darf vorher nicht vorhanden sein.
- Die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren entgeltlich (> 66 % der ortsüblichen Miete) vermietet werden.
- Die Überlassung muss zu Wohnzwecken dienen. Diese darf nicht kurzfristig sein (z. B. Ferienwohnung).
- Die Wohnung darf im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren nicht verkauft werden.
- Die Wohnung muss aus einer Küche, Bad oder Dusche sowie Toilette bestehen und mindestens 23 qm haben.
- Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten inklusiver nachträglicher Anschaffungskosten dürfen 3000 €/qm Wohnfläche nicht übersteigen. Der Anteil von Grund und Boden wird dabei nicht berücksichtigt.
- Es muss eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegen.
- Das Entgelt für die Überlassung der Wohnung darf nicht unter 66 % der ortsüblichen Miete liegen.

Darüber hinaus ist es nicht schädlich, die Wohnung im Betriebsvermögen zu halten.

Die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Sonderabschreibung beträgt höchstens 2000€/qm. D.h., dass die Anschaffungs– oder Herstellungskosten über 2000 €/qm nicht bei der Sonderabschreibung berücksichtigt werden.

Die Sonderabschreibung kann zwischen 1 % und 5 % gewählt werden und der Förderzeitraum beträgt 4 Jahre. Die Sonderabschreibung kann letztmalig im Jahr 2026 angewandt werden. Dabei ist es irrelevant in welchem Jahr diese erstmalig verwendet wurde.

Beispiel: Die Eigentumswohnung, die zum 01.07.2019 fertiggestellt wurde, umfasst 100 qm. Der Anteil des Grund und Bodens beträgt 90.000€ und der Anteil des Gebäudes beträgt 220.000 €. Die Wohnung wird vollentgeltlich in Höhe der ortsüblichen Miete vermietet.

Die neue Sonderabschreibung wird wie folgt berechnet:

Kosten pro qm Wohnfläche: 220.000 €/100 qm = 2.200 €

Davon sind jedoch max. 2.000 € als Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen.

Die Sonderabschreibung für das Jahr 2019 wird wie folgt berechnet:

2.000 € x 100 qm = 200.000 €

davon 5 % = 10.000 €

Die lineare Abschreibung für das Jahr 2019 wird wie folgt berechnet:

220.000 € x 2 % = 4.400 €

davon 6/12 (Juli-Dezember) = 2.200 €

Demnach beträgt die gesamte Abschreibung für das Kalenderjahr 2019 12.200 €.

Innerhalb der ersten 4 Jahre können somit bis zu 28 % Abschreibung in Anspruch genommen werden.

Sprechen Sie uns an, wenn auch Sie wissen möchten, ob diese Sonderabschreibung für Sie in Frage kommt.