

Presseinfo Oktober 2019 - 1

## **Vermieter aufgepasst! Steuerfalle zum Jahresende bei der § 7b-Abschreibung**

Um insbesondere in Großstädten mit Knappheit an bezahlbarem Wohnraum Investitionsanreize für Vermieter zu schaffen, wurde für neuen Wohnraum eine zusätzliche Sonderabschreibungsmöglichkeit – sogenannte § 7b-Abschreibung – eingeführt. „Danach können Vermieter für neu gebaute Wohnungen im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen von bis zu jährlich 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Wohnung neben der normalen Abschreibung in Anspruch nehmen“, erklärt Uwe Rauhöft, Geschäftsführer vom Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine (BVL) in Berlin.

Ein Problem für die Nutzung dieser Sonderabschreibungsmöglichkeit kann sich bei der Anschaffung von zu vermietenden Wohnungen oder Häusern ergeben. „Neu“ bedeutet nach Ansicht des Gesetzgebers, dass eine Wohnung noch im Jahr der Fertigstellung angeschafft sein muss. Rauhöft erklärt die Regelung: „Wenn eine Wohnung im November fertiggestellt und im Januar gekauft wird, ist sie also nicht neu. Aber eine Wohnung, die im Januar fertiggestellt und erst im September angeschafft wird, ist neu.“ Gerade jetzt im letzten Quartal des Jahres sollte man diese Regelung im Blick haben und dabei auch beachten, welcher Zeitpunkt als Anschaffungsdatum zählt. Angeschafft ist eine Immobilie, wenn Eigenbesitz, Gefahr, Nutzen und Lasten übergehen. Dieser Übergangzeitpunkt wird im Notarvertrag vereinbart und muss auch im Jahr der Fertigstellung liegen, wenn die Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden soll. Typischerweise wird der Übergang von Eigenbesitz, Gefahr, Nutzen und Lasten auf den Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung vereinbart. „Wenn das der Fall ist, muss nicht nur der Notartermin, sondern auch die Kaufpreiszahlung im Jahr der Fertigstellung der Wohnung erfolgen, damit die Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden kann“, betont Rauhöft.