

Presseinfo April 2021 – 1

Steuervorteil für Bau neuer Mietwohnungen läuft aus Bauantrag rechtzeitig stellen

Um insbesondere in Großstädten mit Knappheit an bezahlbarem Wohnraum Investitionsanreize für Vermieter zu schaffen, gibt es eine zusätzliche Sonderabschreibungsmöglichkeit – die sogenannte § 7b-Abschreibung – wenn neuer Wohnraum geschaffen wird. „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 zusätzlich zur normalen Abschreibung in Anspruch nehmen“, erklärt Erich Nöll, Rechtsanwalt und Geschäftsführer beim Bundesverband Lohnsteuerhilfvereine in Berlin. So können innerhalb von vier Jahren insgesamt bis zu 28 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Wohnung steuerlich wirksam werden.

Gefördert werden dabei nicht nur Wohnungen im Zusammenhang mit dem Neubau von Gebäuden, sondern auch die Schaffung neuer Wohnungen in bestehenden Gebäuden wie beispielsweise ein Dachgeschossausbau oder die Umwidmung von Fabrikgebäuden in Wohnungen. Die Sonderabschreibung setzt aber voraus, dass der Bauantrag für die neue Wohnung vor dem 01.01.2022 gestellt wurde. Bauanträge können nur von vorlageberechtigten Architekten und Bauingenieuren gestellt werden. „Vermieter, die planen in bestehenden Gebäuden neue Wohnungen zu schaffen oder gänzlich neue Wohngebäude zu errichten, müssen sich deshalb sputen, wenn sie mit der Sonderabschreibung kalkulieren, denn die Stellung eines Bauantrag braucht seine Zeit“, rät Nöll. Hinzu kommt, dass auch Architekten und Bauingenieure vielfach im Homeoffice sind und einige Prozesse daher generell etwas länger dauern. Außerdem nutzen viele Eigenheimbesitzer, das wegen der Reisebeschränkungen gesparte Urlaubsgeld für Um- und Anbauten an ihren Häusern, sodass viele Architekten und Ingenieure kaum mehr Kapazitäten haben. Ist kein Bauantrag erforderlich, muss die Bauanzeige bis zu diesem Stichtag erfolgen. Die kann vom Steuerpflichtigen selbst vorgenommen werden.

Zu beachten ist außerdem, dass die Sonderabschreibungsmöglichkeit nur für maximal 2.000 € je Quadratmeter Wohnfläche anwendbar ist und generell ausgeschlossen ist, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten je Quadratmeter Wohnfläche einen Betrag von 3.000 €

übersteigen. „Diese Begrenzungen wurden eingefügt, weil keine Luxuswohnungen, sondern bezahlbarer Wohnraum steuerlich gefördert werden soll“, erklärt Nöll.

Quellen: § 7b EStG