

Wie können Sie steuerlich gefördertes Mieteigentum erlangen?

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

insbesondere in den Großstädten, aber auch in ländlichen Regionen wird bezahlbarer Wohnraum immer knapper und auch die Mieten steigen und steigen vielerorts. Deshalb hat die Bundesregierung Mitte 2019 beschlossen, den Neubau von Mietwohnungen steuerlich zu fördern. Durch großzügige Sonderabschreibungen in den ersten Jahren ist es nun möglich, beträchtliche Summen von der Steuer abzusetzen. Damit wird das Finanzamt zum Sponsor Ihres künftigen Immobilienvermögens!

Einige Formalien müssen Sie jedoch beachten, damit dieses Steuersparmodell kein Reinfluss wird: Beispielsweise muss der Bauantrag für das Projekt nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellt worden sein. Und die Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche dürfen 3.000 € nicht übersteigen. Wird diese Grenze überschritten, fällt die gesamte Förderung weg. Deshalb muss das Vorhaben gut geplant werden - denn nicht nur am Berliner Flughafen können die Baukosten ungewollt in die Höhe schnellen. Im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden neun Jahren muss der neu geschaffene Wohnraum zu Wohnzwecken vermietet werden. Es muss sich um dauerhafte Mietverhältnisse handeln, denn kurzfristige Vermietungen - z.B. als Ferienwohnung - sind nicht förderfähig.



In unserer **Infografik auf der nächsten Seite** erhalten Sie einen Überblick über diese und weitere Voraussetzungen der steuerlichen Förderung und Hinweise für interessante Gestaltungen. Gerne stehen wir bei Rückfragen zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wie können Sie steuerlich gefördertes Mieteigentum erlangen?

Lassen Sie das Finanzamt Ihre Immobilie mitfinanzieren!

Sie wollen eine Mietimmobilie bauen oder anschaffen. Erfüllt Ihr Projekt die folgenden Voraussetzungen?

- ☒ Sie haben den **Bauantrag** oder die **Bauanzeige** für das Mietshaus oder die Mietwohnungen **nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022** gestellt. (Maßgeblich ist der Eingang des Antrags bzw. der Anzeige.) Oder Sie haben die Immobilie in diesem Zeitraum gekauft, z.B. von einem Bauträger.
- ☒ Wenn sie neu entsteht, beträgt die **Wohnfläche mind. 23 qm** und verfügt über die üblichen Einrichtungen (Bad mit Dusche, Küche). Zimmer in Studenten- oder Seniorenwohnheimen dürfen kleiner sein.
- ☒ Die **Anschaffungs- oder Herstellungskosten übersteigen nicht 3.000 € pro qm**. (Sonst fällt die Förderung komplett weg!) Die Kosten für Grund und Boden bleiben dabei unberücksichtigt.
- ☒ Sie **vermieten** die Immobilie im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren **zu Wohnzwecken**. Die Nutzung als häusliches Arbeitszimmer durch den Mieter ist unschädlich.

Ja



Sie können von der Sonderabschreibung profitieren: im Herstellungs- oder Anschaffungsjahr und in den darauffolgenden drei Jahren; letztmalig im Jahr 2026.

- Pro Jahr beträgt die Sonderabschreibung **bis zu 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten**. Zudem können Sie die reguläre Gebäudeabschreibung von 2 % pro Jahr in Ihrer Einkommensteuererklärung geltend machen.
- Insgesamt können Sie so in den ersten vier Jahren bis zu 28 % des Gebäudes abschreiben, normalerweise wären nur 8 % möglich.
- Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung ist allerdings auf Baukosten von max. 2.000 € pro qm begrenzt.



Nach Ablauf der Mietbindung von zehn Jahren können Sie die Immobilie komplett steuerfrei veräußern.

- Über die Sonderabschreibung hat das Finanzamt Ihren Gewinn dann mitfinanziert.
- Auch eine Selbstnutzung ist nach Ablauf der Mietbindung möglich, z.B. als Alterswohnsitz.

Falls Sie eine verbilligte Vermietung anstreben, z.B. an Angehörige: Beträgt die voraussichtliche Miete weniger als 66 % der ortsüblichen Miete?

Ja

Die Vermietung gilt als unentgeltlich, es ist keine Sonderabschreibung möglich.

Nein

Die Vermietung gilt als entgeltlich, die Sonderabschreibung ist möglich.



Achtung: Mietverträge mit nahen Angehörigen müssen Sie für die steuerliche Anerkennung schriftlich abschließen und die Miete muss tatsächlich gezahlt werden.

Beispiel zur Sonderabschreibung:

Sie tragen Herstellungskosten für ein Gebäude von 400.000 € bei 150 qm Wohnfläche. Der Quadratmeterpreis beträgt somit 2.666 €.

Grundlage für die Sonderabschreibung sind max. 2.000 € pro qm, die Bemessungsgrundlage beträgt also lediglich 300.000 €. Innerhalb von vier Jahren können Sie 60.000 € abschreiben. Bei einem Steuersatz von 42 % ergäbe sich hieraus ein Steuervorteil von 25.200 € als Investitionsförderung.

Bei weiter gehenden Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

Bei weiteren Fragen zum Thema gefördertes Mieteigentum können Sie gerne einen Termin vereinbaren.