

AKTUELLE STEUERLICHE KONZEPTE FÜR DEN NEUBAU

Dr. Christian Birkholz, RA/StB, Berlin

Berlin, 22.11.2018



STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

Auszug aus dem Koalitionsvertrag für die 19. Legislaturperiode

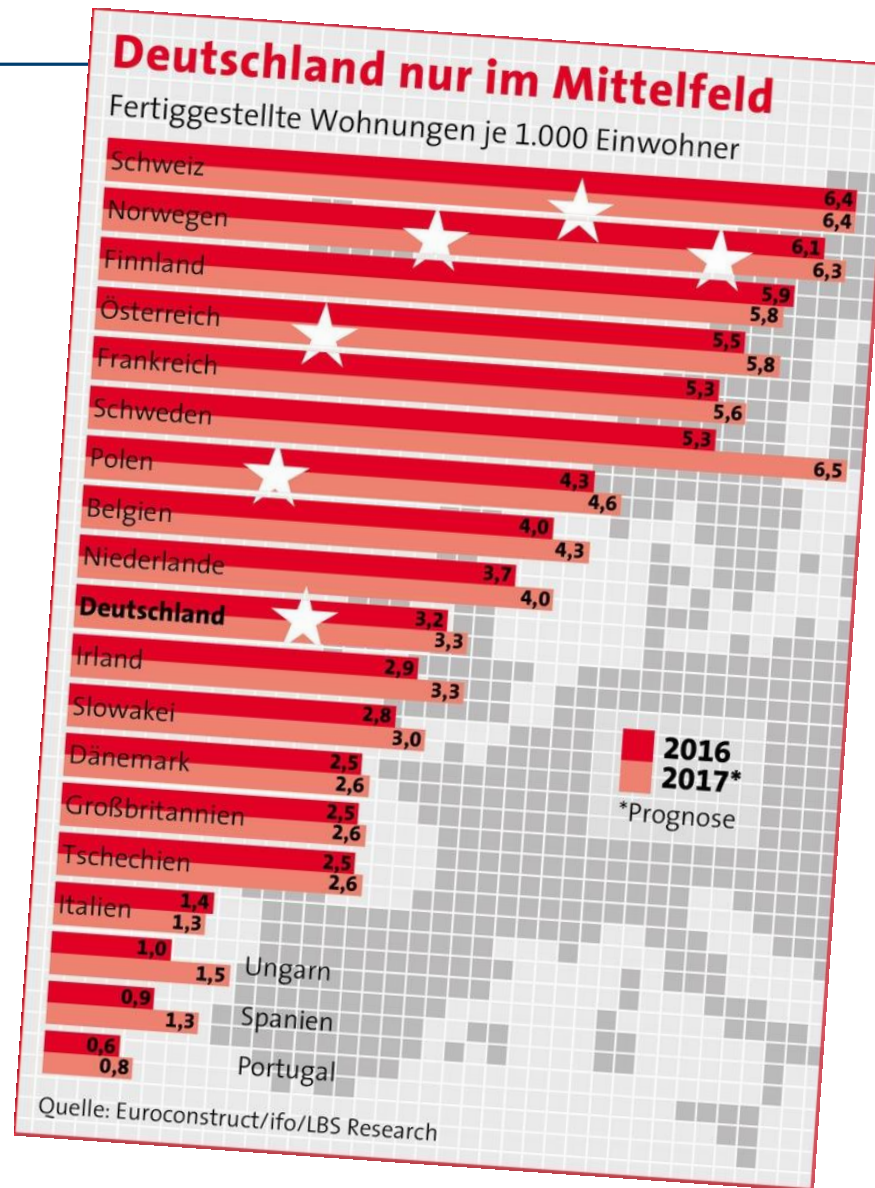
„Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerade in wachsenden Städten und Ballungsräumen ist weiterhin groß. Hier belasten die steigenden Mieten und Kaufpreise die Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen zunehmend.“

1. Wohnraumoffensive

Wir wollen erreichen, dass 1,5 Millionen Wohnungen und Eigenheime frei finanziert und öffentlich gefördert gebaut werden. Hierzu gehört auch, dass der Bestand an bezahlbarem Wohnraum gesichert wird ...“



STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS



STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS GESETZENTWURF

- **Gesetzentwurf BReg vom 20.09.2018**
 - **Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus**
- Empfehlung Ausschüsse 08.10.2018
- 1. Lesung BT am 19.10.2018
- Gesetz tritt am Tag nach Verkündung im BGBl. in Kraft.

STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

ZIEL DES GESETZENTWURFS

Ziel:

- **Wohnraumoffensive:** zusätzlicher Bau von 1,5 Millionen neuen Wohnungen/Eigenheimen
 - + Unterstützung der jeweiligen Ländermaßnahmen
- Hintergrund:
 - **Mangel an bezahlbarem Wohnraum**
 - Insbes. bei Personen mit **geringem oder mittlerem Einkommen**
 - steigende Mieten
- **steuerliche Anreize** für den Mietwohnungsneubau im **bezahlbaren Mietsegment**
- Maßnahme zielt auf **Investoren** ab, sich **verstärkt** im **preiswerten (Miet-) Wohnungsneubau zu engagieren.**

Förderung durch Sonderabschreibungen
Einführung eines neuen **§ 7b EStG**
(Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau)

STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS BEGÜNSTIGUNG

Begünstigung: Gewährung einer **Sonder-AfA** neben normaler AfA

- Jahr der Herstellung: bis zu **5%** der BMG
- im 1. Folgejahr: bis zu **5%** der BMG
- im 2. Folgejahr: bis zu **5%** der BMG
- im 3. Folgejahr: bis zu **5%** der BMG

Bemessungsgrundlage für die **Sonder-AfA** sind die

- **Anschaffungs- oder die Herstellungskosten** der begünstigten Wohnung,
- jedoch **maximal 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche**.
(§ 7b Abs. 3 EStG-E)

STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

BEGÜNSTIGTE INVESTITIONEN

Jahr	mit Förderung (§ 7b EStG-E)			ohne Förderung	
	Sonder-AfA	Normal-AfA	Gesamt-AfA	Normal-AfA	Gesamt-AfA
Herstellungsjahr	5%	2%	7%	2%	2%
1. Folgejahr	5%	2%	7%	2%	2%
2. Folgejahr	5%	2%	7%	2%	2%
3. Folgejahr	5%	2%	7%	2%	2%
Summe nach 4 Jahren	20%	8%	28%	8%	8%
5 bis 50 jeweils		46 x 1,56%	72%	46 x 2 %	92%
Summe nach 50 Jahren			100 %	100 %	100 %

STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

BEGÜNSTIGTE INVESTITIONEN

Begünstigungsvoraussetzungen:

- **Schaffung neuer, bisher nicht vorhandener Wohnungen**
(Mindestgröße der Wohnung **23 m²**)
(§ 7b Abs. 2 Nr. 1 EStG-E)
- **Bauantrag** bzw. **Bauanzeige** nach dem **31.8.2018** und vor dem **1.1.2022**
(§ 7b Abs. 2 Nr. 1 EStG-E)
- **Anschaffungskosten** bzw. **Herstellungskosten** maximal **3.000 € pro m²**
(§ 7b Abs. 2 Nr. 2 EStG-E)
- **Wohnung im Jahr der Anschaffung** oder Herstellung und in den folgenden **neun Jahren** der **entgeltlichen Überlassung** zu **Wohnzwecken** dient
(§ 7b Abs. 2 Nr. 3 EStG-E)

STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

BEGÜNSTIGTE INVESTITIONEN

Schaffung neue, bisher nicht vorhandene Wohnung:

- **Herstellung** durch (eigene) Errichtung
- **Anschaffung** bis zum **Ende des Jahres der Fertigstellung**
- Wohnung muss **zusätzlich** und **erstmalig** und damit **neu geschaffen** werden.

Förderfähig sind :

- Entstehung einer Wohnung in bisher **nicht ausgebautem Dachgeschoss**
- Baumaßnahmen an **bestehenden Gebäude**, wenn **erstmalig Wohnungen entstehen**, z. B. **Umbaumaßnahmen** an einem **bisher betrieblich** genutztem Gebäude zu **Wohnzwecken**

Nicht förderfähig Baumaßnahmen zur **Erweiterung der Wohnfläche** innerhalb eines Gebäudes

STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

BEGÜNSTIGTE INVESTITIONEN

Definition Wohnung (§ 181 Abs. 9 BewG):

- Zusammenfassung einer **Mehrheit von Räumen** zur Führung eines selbständigen Haushalts
- erforderlich sind grundsätzlich notwendige **Nebenräume**, wie **Küche, Bad, Dusche etc.**
- Wohnfläche **mindestens 23 m²**
 - Studentenwohnheime/Mikro-Apartments?
- Wohnung **dient Wohnzwecken:**
- Ermöglichung des Aufenthalts und der Unterkunft für Menschen **auf Dauer**
(**keine** Ferienwohnungen)
- **Überlassung** aus besonderen betrieblichen Gründen an **Betriebsangehörige**
(z. B. Wohnungen für den **Hausmeister**, für das **Fachpersonal**, für **Angehörige der Betriebsfeuerwehr** und **für andere Personen**, auch wenn diese aus betrieblichen Gründen unmittelbar im Werksgelände ständig zum Einsatz bereit sein müssen)

STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

BEGÜNSTIGTE INVESTITIONEN

Entgeltliche Überlassung liegt vor:

- Überlassung des Gebäudes bei **mehr als 66 %** der **ortsüblichen** Marktmiete (bei weniger als 66 % → unentgeltliche Überlassung)
- bei **Leerstand**, wenn Wohnung **zur entgeltlichen Überlassung** zu Wohnzwecken **bereitgehalten** wird.

STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

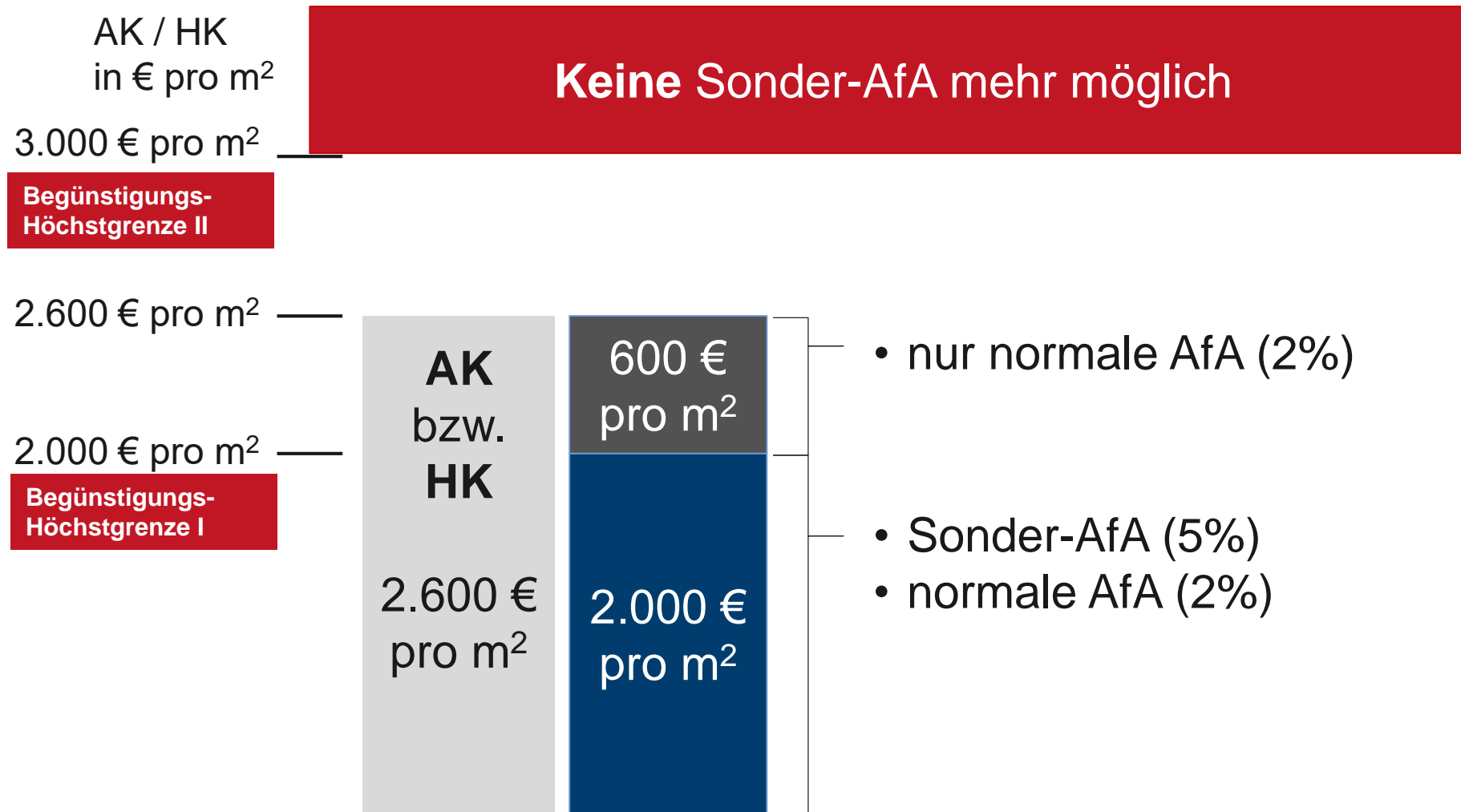
BEGÜNSTIGTE INVESTITIONEN

- Förderung für **Anschaffung** oder **Herstellung neuer Wohnungen** :
- im Inland
- in Mitgliedstaaten der **EU, auf die das Abkommen über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR-Abkommen) angewendet wird** (§ 7b Abs. 1 Satz 1 EStG-E)
- in Mitgliedstaaten der **EU-Staaten, die aufgrund vertraglicher Verpflichtung Amtshilfe entsprechend dem EU-Amtshilfegesetz** in einem Umfang leisten, der für die Überprüfung der Voraussetzungen dieser Vorschrift erforderlich ist (§ 7b Abs. 1 Satz 4 EStG-E).

Reaktion auf EuGH-Urteil vom 15.10.2009 (Rs. C-35/08 „Busley und Cibrian Fernandez“)
→ Begrenzung der auf im Inland belegene Wohnungen dürfte gegen die durch Art. 63 AEUV weltweit gewährleistete freien Kapitalverkehr verstoßen

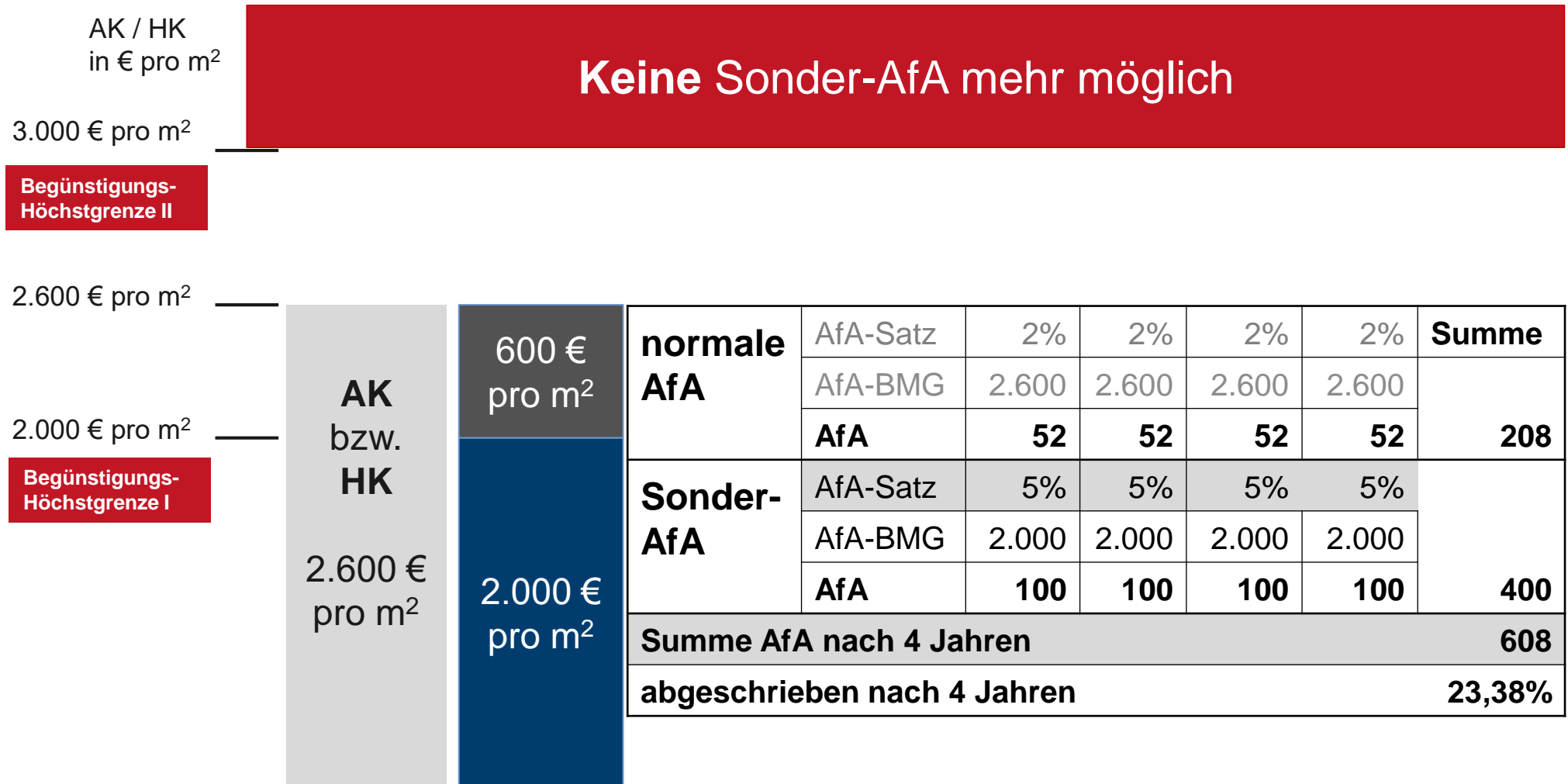
STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

BEGÜNSTIGTE INVESTITIONEN



STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

BEGÜNSTIGTE INVESTITIONEN



STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

FÖRDERGEBIET

$$\text{HK oder HK je m}^2 \text{ Wohnfläche} = \frac{\text{abschreibungsfähigen Kosten}}{\text{Gesamtfläche, auf die diese Kosten entfallen}}$$

Begünstigte AK und HK:

- nur die **Anschaffungs- oder Herstellungskosten**, **soweit** sie zur Anschaffung oder **Herstellung einer neuen Wohnung**, einschließlich der zur Wohnung gehörenden Nebenräume **entstehen**.
- Grundsätzlich die **AfA-BMG**, die der linearen AfA zugrunde liegt.
- Ggf. anteilige **Herausnahme** der Flächen, die **eigen- oder fremdbetrieblichen Zwecken** oder **eigenen Wohnzwecken** dienen.

Nicht begünstigte AK und HK:

- Aufwendungen für das **Grundstück**
- Aufwendungen für die **Außenanlagen**

STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

RÜCKWIRKENDE VERSAGUNG

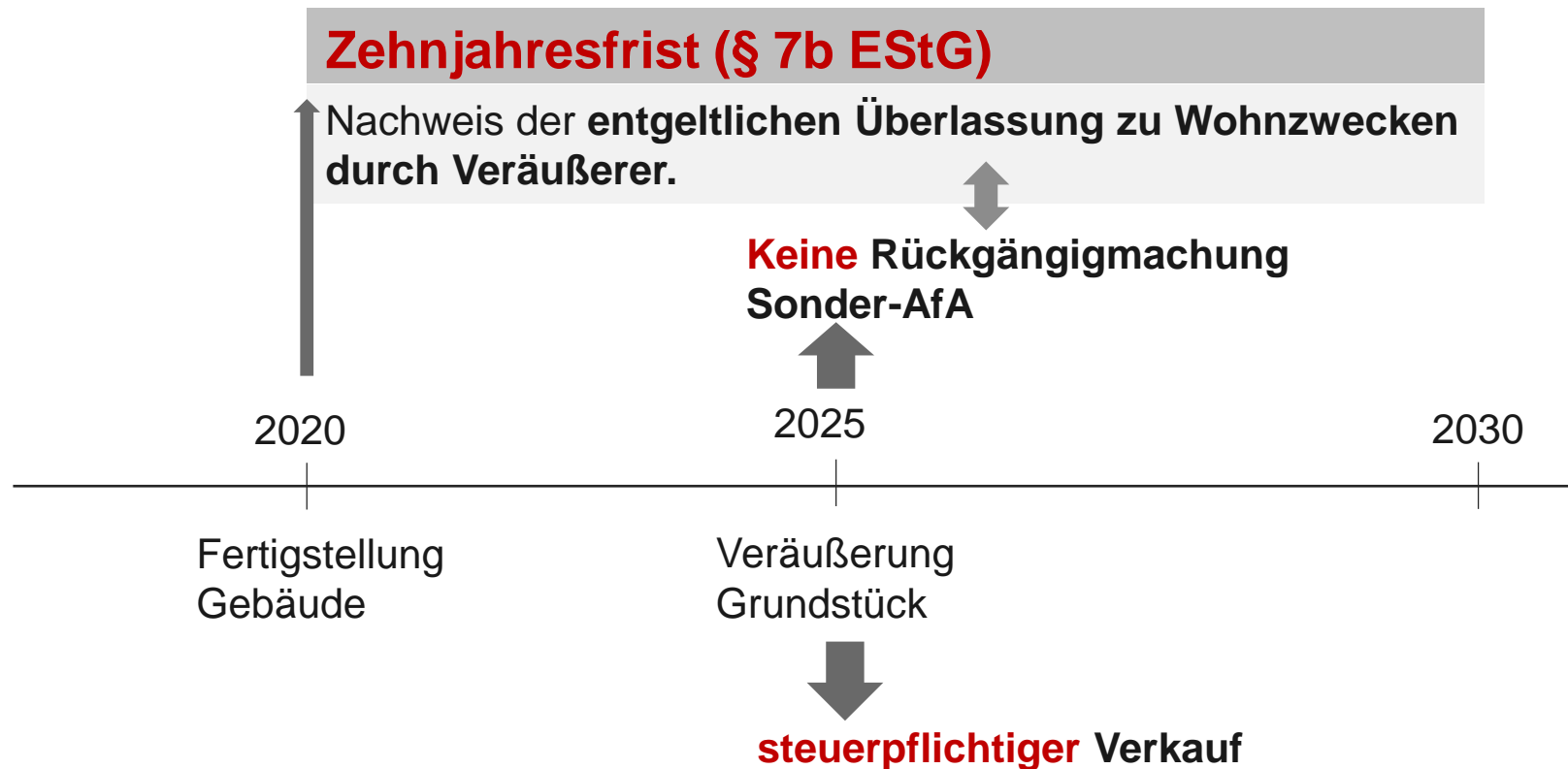
Rückwirkende Versagung der Sonder-AfA (**Verstoß**), wenn

- begünstigte Wohnung **nicht** mindestens **zehn Jahre** nach Anschaffung oder Herstellung der **entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken** dient
 - begünstigte Wohnung oder Gebäude mit begünstigten Wohnungen **im Jahr der Anschaffung** oder der **Herstellung** oder in den **folgenden neun Jahren veräußert** wird und der **Veräußerungsgewinn nicht** der **Einkommen- oder Körperschaftsteuer** unterliegt
 - **Baukostenobergrenze** von 3.000 € pro m² **innerhalb** der **ersten drei Jahre** nach Anschaffung oder Herstellung durch **nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten überschritten** wird.
- **Nachweis** der Einhaltung dieser Voraussetzung **durch Anspruchsberechtigten** und **insoweit keine Bestandskraft der Bescheide**

STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

RÜCKWIRKENDE VERSAGUNG

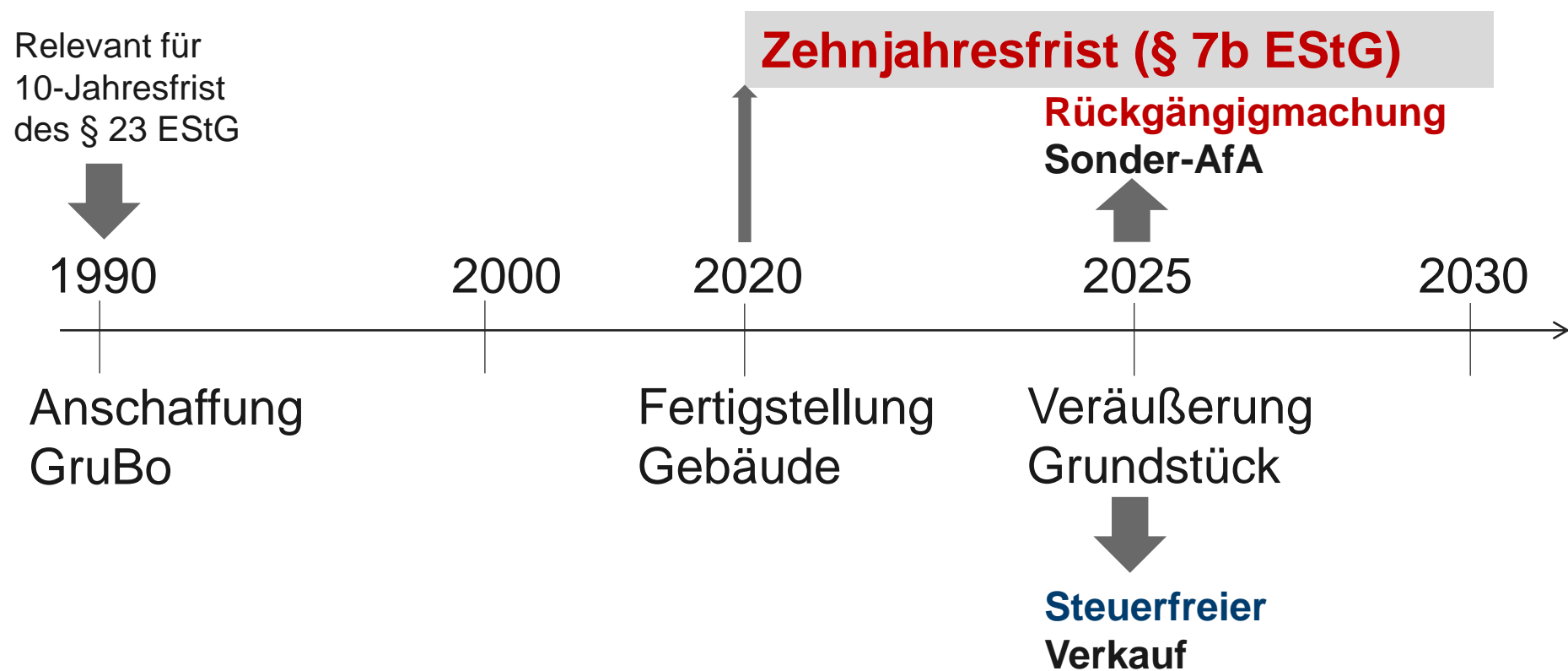
WICHTIG: **Veräußerung des Grundstücks** durch Anspruchsberechtigten wäre **unschädlich**
ABER: Weiter Nachweis der **entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken** durch **Veräußerer**.



STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

RÜCKWIRKENDE VERSAGUNG

WICHTIG: **Veräußerung des Grundstücks** durch Anspruchsberechtigten wäre **unschädlich**
ABER: Weiter Nachweis der **entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken durch Veräußerer**.



STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS FÖRDERGEBIET

De-minimis Verordnung der EU

- **Einhaltung** der Voraussetzungen der **De-minimis Verordnung** in jeweils geltender Fassung
- **Begrenzung Gesamtbetrag** der einem **einzigsten Unternehmen** gewährten De-minimis-Beihilfe in einem **Zeitraum von drei Veranlagungszeiträumen** auf **200.000 Euro**
- Berücksichtigung auch anderer in diesem Zeitraum an das Unternehmen gewährte De-minimis-Beihilfen gleich welcher Art und Zielsetzung bei der Höchstgrenze
- Gewährung der Sonder-AfA erst, wenn der **Anspruchsberechtigte** in geeigneter Weise den **Nachweis erbracht** hat, **in welcher Höhe** ihm in den beiden vorangegangenen sowie im laufenden Veranlagungszeitraum **De-minimis-Beihilfen gewährt** worden sind,

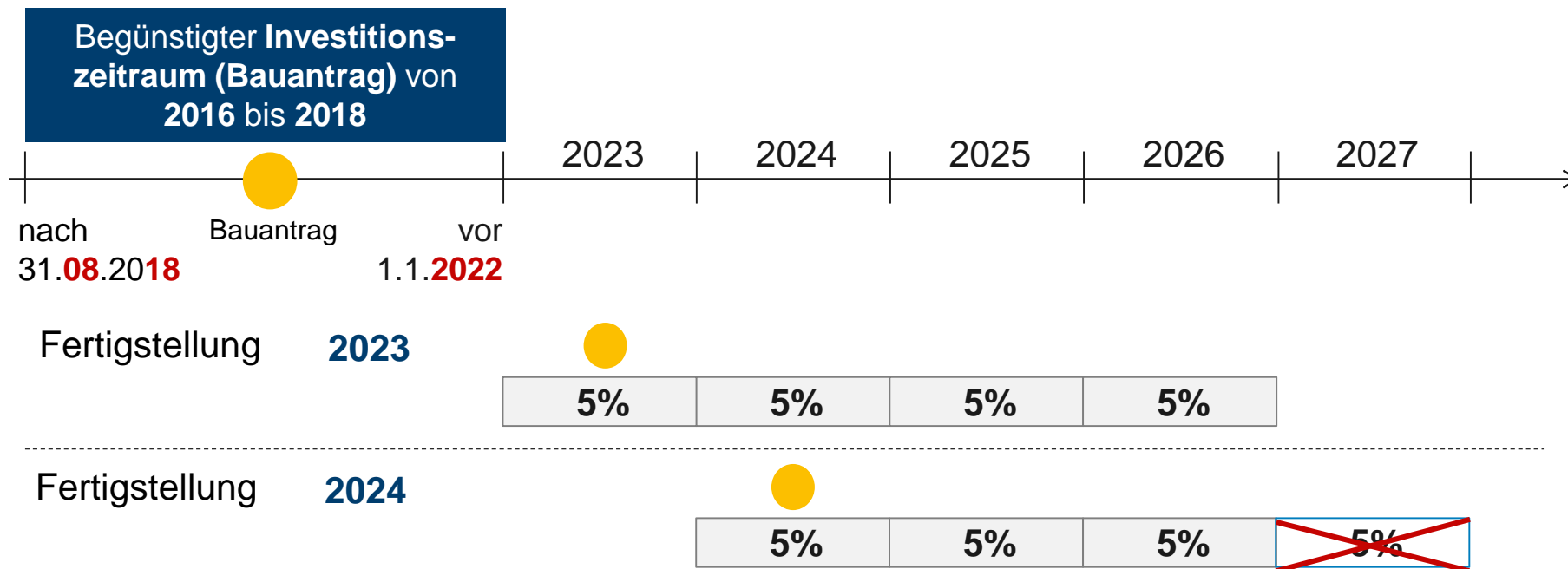
Ermittlung des Höchstbetrages:

- Relevant ist **wirtschaftliche Vorteil** aus der vorgezogenen höheren Abschreibung (d.h. der **Steuervorteil**)
- **nicht** die Höhe der Sonderabschreibung.

STEUERLICHE FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

ANWENDUNGSREGELUNG

- Inanspruchnahme einer Sonderabschreibung (§ 7b EStG-E) **letztmalig** für den **Veranlagungszeitraum 2026** (§ 52 Abs. 15a Satz 1 EStG-E)
- gilt auch dann, wenn der **Abschreibungszeitraum** nach § 7b Abs. 1 EStG-E **noch nicht abgelaufen** (§ 52 Abs. 15a Satz 2 EStG-E)



BAUKINDERGELD

- Bisher **wichtigste umgesetzte Maßnahme zur Wohnraumförderung**
 - Unterstützung des Erwerbs von Wohnungseigentum für Familien.
- Einführung **Baukindergeld** für **Ersterwerb Neubau** oder **Erwerb einer Bestandsimmobilie**
- gilt ab **2018**
 - **Kaufvertrag** zwischen **1.1.2018** und **31.12.2020** bei **Erwerb**
 - **Baugenehmigung** zwischen **1.1.2018** und **31.12.2020** bei **Herstellung**

Förderung in Höhe von

- **1.200 Euro je Kind** und Jahr für **jedes Kind** unter 18 Jahren
- über einen **Zeitraum** von **maximal 10 Jahren**.
- maximal **12.000 Euro** für **jedes Kind**

BAUKINDERGELD

Voraussetzungen unter anderem:

- **Ununterbrochene Selbstnutzung** des errichteten oder erworbenen Wohneigentums über **10 Jahre** für **Wohnzwecke**
- Einhaltung der **Einkommengrenzen von 75.000 Euro** des zu versteuernden Haushaltseinkommen **pro Jahr** und zusätzlich **15.000 Euro pro Kind**
- Einer Familie mit 2 Kindern würde Baukindergeld bis zu einem jährlichen Haushaltseinkommen von bis zu 105.000 Euro (75.000 Euro + 2 x 15.000 Euro) gewährt (max. 24.000 Euro).
- Antragstellung bei KfW

Kritik:

- Baukindergeld führt **lediglich** zur **Erhöhung der Kaufpreise**
 - Verkäufer weiß, dass Familie höheres Budget hat und schöpft dies durch höheren Kaufpreis ab.

ERLEICHTERUNG BEI DER GRUNDERWERBSTEUER FÜR FAMILIEN

ANTRAG DER FDP VOM BT-DRS. 19/1696 VOM 17.4.2018

Antrag der FDP vom BT-Drs. 19/1696 vom 17.4.2018

- Einräumung der **Möglichkeit** für die **Bundesländer** im Grunderwerbsteuergesetz, eines sog. **Lebens-Freibetrags** bis zu einem **Höchstwert von 500.000 Euro** pro Person.
- Freibetrag für den
 - **Erwerb** von **selbstgenutzten Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen** oder
 - den Erwerb **unbebauter Grundstücke** zur **Bebauung** mit den genannten Gebäudearten **durch natürliche Personen** vorsieht, für den Erwerb von Wohneigentum.
- **Verbrauch des Freibetrags** ganz oder sukzessive bis zum Erreichen des Höchstbetrages.
- **Länder** sollen selbst über **Höhe des Freibetrages** bis zum **Höchstwert von 500.000 Euro** entscheiden.

Pressemitteilung des Finanzausschuss des Bundestags vom 13.6.2018

- **Ablehnung** des Antrags der FDP mit Stimmen der Fraktionen von CDU/CSU, SPD, AfD, Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen

Dr. Christian Birkholz



Tel. +49 30 20 888 - 1881
christian.birkholz@mazars.de

- **Partner**
- **Rechtsanwalt, Steuerberater**

VIELEN DANK