

Neue Sonderabschreibungen für den Wohnungsbau ab 2016

Um der neuen Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten zu begegnen, soll wieder weitere Sonderabschreibungsmöglichkeiten eingeführt werden.

Welche Sonderabschreibungsmöglichkeiten sind geplant:

- für Gebäude und Wohnungen, die zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen werden.
- für neu errichtete Wohnungen soll neben der Normalabschreibung von 2 Prozent eine Sonderabschreibung eingeführt werden:

in den ersten beiden Jahren 10 Prozent

im dritten Jahr 9 Prozent beträgt.

Somit beträgt die Summe der Sonderabschreibungen und Normalabschreibungen **in den ersten drei Jahren 35 Prozent.**

Der Restwert von 65 Prozent muss nach § 7 a Abs. 9 EStG auf die restlichen 47 Jahre des 50 – jährigen Abschreibungszeitraums der Normalabschreibung verteilt werden. Das sind 2,13 Prozent und bezogen auf die Baukosten 1,38 Prozent.

Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen

- ist auf 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche begrenzt.
- Voraussetzung ist außerdem, dass die Baukosten bzw. die Anschaffungskosten nicht mehr als 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen

Welche weiteren Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- Gefördert werden Wohnungen, die der Investor als Bauherr errichtet oder im Jahr der Fertigstellung gekauft hat.
- Der Bauantrag muss nach dem 31. Dezember 2015 und vor dem 1. Januar 2019 gestellt werden.
- Wenn kein Bauantrag erforderlich ist, kommt es auf die Bauanzeige an.
- Die Wohnung muss mindestens 10 Jahre lang vermietet werden.

Sonderabschreibung ist regional begrenzt:

Zur Bestimmung des so genannten Fördergebietes knüpft das Gesetz sowohl an das Wohngeld als auch an die Mietpreisbremse und die Absenkung der Kappungsgrenze an. Zum Förderbiet gehören Gebiete, die:

1. in der Anlage zu § 1 Abs. 3 der Wohngeldverordnung den Mietstufen IV - VI zugewiesen sind oder
 2. in denen die Mietpreisbremse nach § 556 d Abs. 2 BGB gilt
- oder
3. in denen die auf 15 Prozent abgesenkte Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB gilt