

Neue Sonderabschreibung für Neubauten

Nachdem nun der Bundesrat seine Zustimmung erteilt hat, kann das vom Bundestag bereits im letzten Jahr beschlossene Gesetz zur Sonderabschreibung für neue Mietwohnungen in Kraft treten.

Wer eine neue Wohnung errichtet und vermietet kann 4 Jahre lang eine Sonderabschreibung von bis zu 5 % neben der normalen Abschreibung mit 2 % pro Jahr von den Mieteinnahmen abziehen. In den ersten 4 Jahren ab Fertigstellung der Wohnung können damit insgesamt bis zu 28 % der Herstellungskosten abgeschrieben werden.

Die Sonderabschreibung wird auch beim Kauf einer Mietwohnung (z. B. von einem Bauträger) gewährt; jedoch nur bei Anschaffung bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung.

Begünstigt sind Wohnungen mit Bauantrag ab 01.09.2018 bis 31.12.2021. Die Wohnung muss 10 Jahre lang dauerhaft zu Wohnzwecken vermietet werden. Eine vorübergehende Vermietung, z. B. als Ferienwohnung, genügt nicht.

Wird die Wohnung im 10-Jahreszeitraum vom Eigentümer selbst genutzt oder zu anderen Zwecken vermietet, z. B. zur Nutzung als Büro oder Arztpraxis, entfällt die Sonderabschreibung rückwirkend. Auch eine vorzeitige Veräußerung der Wohnung ist schädlich. Die Sonderabschreibung wird nicht gewährt, wenn die Baukosten 3.000 € pro qm Wohnfläche übersteigen. Bei Baukosten zwischen 2.000 € und 3.000 € pro qm darf die Sonderabschreibung nur aus 2.000 € pro qm berechnet werden.