

Voraussetzungen:

1. Bauantrag/Bauanzeige

nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 (R 7.2 Abs. 4 EStR)

- **Bauantrag:** Zeitpunkt der Beantragung bei der Behörde
(Eingangsstempel der Behörde - bei Kauf von Bauträger gilt ebenfalls der Eingangsstempel der Behörde)
- **Bauanzeige:** Einreichung der Bauunterlagen oder Beginn der Herstellung

2. Anschaffung/Fertigstellung

- Herstellung: Bezugsfertigkeit der Wohnung
- Anschaffung: Übergang Besitz, Nutzen und Lasten spätestens im Jahr der Fertigstellung

3. Begünstigte Objekte - Schaffung neuen Wohnraums

- Neubau
- Aufstockung
- Anbau
- Umbau Gewerbefläche in Wohnfläche
- Dachgeschossausbau

4. Beschaffenheit der Wohnung

- Abgeschlossenheit
- Möglichkeit der selbständigen Haushaltsführung
- mindestens 23 m² (Ausnahme: 20 m² Senioren- und Studentenwohnheim)
- muss im Inland oder Spanien liegen

5. Vermietung zu fremden Wohnzwecken

- mindestens 10 Jahre
- keine Eigennutzung
- keine unentgeltliche Überlassung
- keine Ferienwohnung
- vorübergehender Leerstand unschädlich
- Verkauf unschädlich, wenn steuerpflichtig und Käufer weiterhin vermietet

6. AK/HK Gebäude max. 3.000 €/m² (ohne GuB)

- Anschaffungs- oder Herstellungskosten
- AHK lt. § 255 HGB ermitteln
- Aufteilung auf Gebäude und Grund & Boden
- Gebäude einschließlich Nebenräume (z. B. Keller, Wintergarten, Garagen, ½ Terrasse)
- Nachträgliche AHK innerhalb der Jahre der Förderung führen zu Erhöhung der BMG

7. AfA Bemessungsgrundlage max. 2.000 €/m² (Nutzfläche x BMG)

- BMG: AK/HK < 2.000 €/m² → BMG in tatsächlich angefallener Höhe
- BMG: AK/HK > 2.000 €/m² → BMG auf max. 2.000 € begrenzt

➔ Folge: Anwendung § 7b EStG Sonderabschreibung

Sonderabschreibung

- 5 % Abschreibung der BMG
- zusätzlich zur regulären Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG
- im Jahr der Anschaffung/Fertigstellung und in den folgenden 3 Jahren
- Inanspruchnahme der Sonder-AfA letztmalig im VZ 2026; unabhängig davon, wann erstmalig berücksichtigt
- zur Inanspruchnahme der vollen Förderung (4 Jahre) muss die Fertigstellung spätestens 2023 erfolgen

Schädlich

- Veräußerung innerhalb 10 Jahre ohne nachfolgende Weitervermietung
- Selbstnutzung innerhalb 10 Jahren
- unentgeltliche Überlassung innerhalb 10 Jahren
- nachträgliche Überschreitung der 3.000 €/m² durch nachträgliche AK/HK (3 Jahre)

Musterbeispiel:

Max Muster kauft eine Wohnung mit 85 m² in einem Mehrfamilienhaus. Das Kellerabteil beträgt 10 m² und die Garage 20 m². Einen Balkon hat die Wohnung nicht. Max plant die Wohnung mind. 10 Jahre fremd zu vermieten. Einen Verkauf plant er nicht. Die Fertigstellung erfolgte im November 2019. Übergang Nutzen und Lasten erfolgte im Dezember 2019. Die Wohnung wurde bereits im Dezember 2019 vermietet. Der Bauantrag durch den Bauträger wurde am 02.09.2018 gestellt. Im Kaufvertrag ist ein Kaufpreis von 330.000 € ausgewiesen. Laut Notarvertrag beträgt der Grund und Bodenanteil 49.500 € (= 15 %) und der Gebäudeanteil 280.500 € (= 85 %). Die Anschaffungsnebenkosten (Makler, Notar, Grunderwerbsteuer) betragen insgesamt 10.000 €. Der Bodenrichtwert beträgt 1.600 €/m².

1. Kann Max die Sonderabschreibung in Anspruch nehmen?

Einfachheits- und Vollständigkeitshalber wird das Merkblatt und die Checkliste geprüft:

- ✓ Bauantrag am 02.09.2018
- ✓ Neubauwohnung
- ✓ Anschaffung und Übergang Nutzen und Lasten im Jahr der Fertigstellung
- ✓ Mindestgröße von 23 m² sowie Abgeschlossenheit der Wohnung
- ✓ Vermietung zu fremden Wohnzwecken für mind. 10 Jahre
- ✓ AK/HK Gebäude max. 3.000 €/m²

Ermittlung des Kaufpreises und Feststellung, ob AK/HK von 3.000 €/m² überschritten wird:

Ermittlung gem. Notarvertrag:

Kaufpreis	330.000 €	
Anschaffungsnebenkosten	10.000 €	
<hr/>		
Gesamtkosten	340.000 €	
davon Gebäude	289.000 €	(= 340.000 € x 85 %)
davon Grund und Boden	51.000 €	(= 340.000 € x 15 %)
Gesamtnutzungsfläche:	115 m ²	(85 m ² Wohnung + 10 m ² Keller + 20 m ² Garage)
Baukostenobergrenze:	2.513 €/m ²	(= 289.000 € / 115 m ²)

Da die Voraussetzungen vorliegen, kann Max die Sonderabschreibung in Anspruch nehmen.

ⓘ Achtung - Ermittlung gem. Aufteilung eines Grundstückskaufpreises:

Liegt keine notarielle Kaufpreisaufteilung vor, ist selbständig eine Kaufpreisaufteilung anhand des relevanten Bodenrichtwertes vorzunehmen. Das Finanzamt verwendet zur Ermittlung der Kaufpreisaufteilung die Arbeitshilfe des BMF. Ist die oder der Steuerpflichtige damit nicht einverstanden, ist eine Einholung eines Sachverständigengutachtens erforderlich.

2. Wie hoch ist die Abschreibung in den Jahren 2019, 2020, 2021, 2022, 2023?

Lineare Abschreibung:	5.780 €	(= 289.000 € x 2 %)
Sonderabschreibung:	11.500 €	(= 230.000 € x 5 %)
(AK/HK: 2.513 €/m ² > 2.000 €/m ² ; AfA-BMG: 2.000 € x 115 m ² Nutzfläche = 230.000 €)		

2019:

Lineare AfA (1/12 Monate)
Sonder-AfA (keine Kürzung)

482 €
11.500 €

Summe

11.982 €*
Summe

2020 - 2022:

Lineare AfA
Sonder-AfA

5.780 €
11.500 €

Summe

17.280 €*
Summe

Abschreibung ab 2023 - Restwert über Restnutzungsdauer:

Restwert 225.178 € (= 289.000 € - 63.822 €*) / Restnutzungsdauer 46 Jahre = 4.895 € pro Jahr