

Finanzierung von neuen Immobilien

Wer ein Eigenheim baut oder eine Mietwohnung neu errichtet, sollte sich unbedingt über die **Fördermöglichkeiten** informieren und diese bei der Finanzierung berücksichtigen, empfiehlt Autor Thomas Kröger im folgenden Beitrag unserer ADS-Reihe.

Seit Jahren mangelt es vor allem in Großstädten an bezahlbarem Wohnraum. Der Zuzug vieler Flüchtlinge verschärft diese Lage zusätzlich. Daher gibt es eine Reihe von Programmen von Bund, Ländern und der KfW, die den Neubau von Immobilien fördern. Das Bundeskabinett hat beispielsweise einen Gesetzentwurf gebilligt, mit dem der Neubau von Mietwohnungen ab dem Jahr 2016 steuerlich gefördert werden soll, und die KfW hat zum 1. April 2016 ihr Förderangebot »Energieeffizient Bauen« erneuert.

DER GESETZENTWURF

Der Gesetzentwurf sieht eine zeitlich befristete Sonderabschreibung für neu erstellte Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment vor, jedoch begrenzt auf bestimmte Fördergebiete. Im Detail sind folgende Maßnahmen und Voraussetzungen geplant:

- **Sonderabschreibung:** Es wird eine degressiv ausgestaltete Sonderabschreibung eingeführt, die im ersten und zweiten Jahr zehn Prozent und im dritten Jahr neun Prozent betragen soll. Diese Sonderabschreibung wird es zusätzlich zur normalen linearen AfA von zwei Prozent geben, sodass sich nach drei Jahren bereits 35 Prozent der Investition steuermindernd auswirken könnten. Ab dem vierten Jahr greift dann die sogenannte Restwert-AfA.

- **Räumliche Eingrenzung:** Die steuerliche Förderung gilt für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohngebäude in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Dazu werden sogenannte Fördergebiete definiert, wobei auf die Mietstufen des Wohngelds zurückgegriffen wird. In ein Fördergebiet fallen demnach

Gemeinden, deren Mietniveau mindestens fünf Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegt. Außerdem gelten Gebiete mit Mietpreisbremse und abgesenkter Kappungsgrenze als förderfähig.

- **Mietwohnungen:** Nur neu erstellte Mietwohngebäude sowie Eigentumswohnungen im unteren bis mittleren Segment sollen begünstigt sein. Für Luxuswohnungen wird eine steuerliche Förderung ausgeschlossen. Dazu ist eine absolute Baukostenobergrenze von 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche vorgesehen. Gefördert werden soll aber nur eine maximale Bemessungsgrundlage für die Sonder-AfA von 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Außerdem muss die jeweils begünstigte Wohnung für mindestens zehn Jahre zu Wohnzwecken vermietet werden, um die Förderungskriterien zu erfüllen.

- **Zeitliche Begrenzungen:** Um kurzfristig eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt zu erreichen, wird die Sonder-AfA zeitlich befristet. So werden nur Baumaßnahmen gefördert, die in den Jahren 2016 bis 2018 beginnen; maßgebend soll der Bauantrag beziehungsweise die Bauanzeige sein. Zudem soll die Sonderabschreibung letztmalig im Jahr 2022 gewährt werden.

GESETZGEBUNGSVERFAHREN

Der Entwurf geht nun in das Gesetzgebungsverfahren und soll Bundestag und Bundesrat zügig durchlaufen. Im laufenden Verfahren könnten sich noch Änderungen ergeben, insbesondere an der Baukostenobergrenze und an der maximalen Bemessungsgrundlage für die Sonder-AfA. In Kraft treten kann das Gesetz aber erst, nachdem



»Es lohnt sich, einen Blick auf die verschiedenen Förderprogramme zu werfen.«

Thomas Kröger, ADS-Steuerberater, Leiter der Zweigniederlassung Lüneburg



ILLUSTRATION: NIELS SCHRÖDER

die Europäische Kommission die erforderliche beihilferechtliche Genehmigung erteilt hat.

KFW-FÖRDERPROGRAMM NEU GESTALTET

Zum 1. April 2016 hat die KfW ihr Förderprogramm »Energieeffizient Bauen« neu gestaltet. Die Förderung des Standards »Effizienzhaus 70« wurde ab diesem Datum eingestellt. Nicht eingestellt hat die KfW die beiden Standards »KfW-Effizienzhaus 55 und 40«. Die KfW fördert also weiterhin den Bau von Immobilien, die diese beiden Energiestandards erfüllen. Zusätzlich wurde ab dem 1. April 2016 der Standard »Effizienzhaus 40 Plus« eingeführt. Dieser unterscheidet sich im Wesentlichen zu den beiden anderen geförderten Standards dadurch, dass ein wesentlicher Teil des Energiebedarfs unmittelbar am Gebäude erzeugt und gespeichert wird.

Neben der Einführung des neuen Förderstandards »Effizienzhaus 40 Plus« erhöht die KfW auch die Fördersummen und verbessert die Kreditbedingungen. Die maximale geförderte Kreditsumme steigt um 100 Prozent von 50.000 auf 100.000 Euro. Zudem kann jetzt eine Zinsbindung von bis zu 20 Jahren gewählt werden. Bisher war für Häuslebauer nur eine Zinsbindung von maximal zehn Jahren möglich.

FÖRDERUNG DURCH DIE BUNDESLÄNDER

Neben der Förderung durch die KfW gibt es auch viele Förderprogramme der Bundesländer beziehungsweise deren Förderbanken. So fördert etwa die Hamburgische Investitions- und Förderbank unter gewissen Bedingungen den Neubau von energetisch optimierten Immobilien. Bei Erreichen bestimmter energetischer Standards können zusätzlich Zuschüsse beantragt werden. Sie betragen 120 bis 140 Euro pro Quadratmeter und hängen vom Grad der energetisch optimierten Bauweise ab. Diese Förderung beschränkt sich jedoch auf eine Wohnfläche von bis zu 130 Quadratmetern. Wird die Förderung für ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 150 Quadratmetern beantragt, gilt bei der Hamburgischen Investitions- und Förderbank eine Förderhöchstgrenze von 130 Quadratmetern.

Es lohnt sich also, neben der Förderung der KfW auch einen Blick auf die Förderprogramme der Bundesländer und deren Förderbanken zu werfen.

Wünschen Sie weitere Informationen zu diesem Thema? Wenden Sie sich gern an Ihre ADS-Zweigniederlassung vor Ort oder rufen Sie uns an:

☎ 040 63305-5050
☎ 040 63305-95050
🌐 www.ads-steuer.de

ADS
Was wirklich zählt