

## GELD &amp; RECHT

# STEUERLICHE ANREIZE FÜR MIETWOHNUNGEN

Gut Nachrichten für Vermieter:innen: Das Jahressteuergesetz 2022 fördert unter klar festgelegten Bedingungen den Neubau von Mietwohnungen. Und ein Urteil des Bundesfinanzhofs erleichtert umfangreiche Sanierungen. Denn Abfindungen von Mieter:innen können abgezogen werden. Was dabei beachtet werden muss, erklärt ADS-Steuerexperte Ralf Waßmann.

**M**ietwohnungen in guten Lagen sind nach wie vor stark nachgefragt. Um den Neubau von Mietwohnungen zu fördern, hatte der Gesetzgeber bereits 2019 eine Sonderabschreibung von bis zu 5 Prozent pro Jahr eingeführt. Sie konnte vier Jahre nach Fertigstellung zusätzlich zur regulären Abschreibung in Anspruch genommen werden. Diese Förderung galt allerdings nur, wenn der Bauantrag in den Jahren 2019 bis 2021 gestellt oder die Bauanzeige in diesem Zeitraum erfolgte. Ab Anfang 2022 war die Sonderabschreibung für Neubauten nicht mehr möglich.

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 wurde die Sonderabschreibung in modifizierter Form wieder eingeführt. Mit der Neuregelung sollen steuerliche Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment geschaffen werden. Vermieter:innen können danach wie in der Vorgängerregelung zusätzlich zur regulären Abschreibung innerhalb der ersten vier Jahre bis zu 20 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten ihrer Wohnung als Werbungskosten abziehen. Die Sonderabschreibung ist an folgende Voraussetzungen gebunden:

- Die Baumaßnahmen erfolgen auf der Grundlage eines nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.01.2027 gestellten Bauantrags



*Sind alle Voraussetzungen erfüllt, kann die Sonderabschreibung für neue Mietwohnungen ab 2023 geltend gemacht werden*

Ralf Waßmann  
ADS Allgemeine Deutsche  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

oder einer in diesem Zeitraum erfolgten Bauanzeige.

- Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude, das die Kriterien eines »Effizienzhauses 40« mit der Nachhaltigkeitsklasse »Effizienzhaus 40« erfüllt. Dies muss durch das »Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude« (QNG) nachgewiesen werden.

- Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Wohnung dürfen den Betrag von 4.800 €/qm Wohnfläche nicht übersteigen.

- Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der begünstigten Wohnung, höchstens jedoch 2.500 €/qm Wohnfläche.

- Wie schon bisher gilt die Sonderabschreibung nur für neue, noch nicht vorhandene Wohnungen, die in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union gebaut werden.

- Die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren vermietet werden.

**Tipp:** Die Sonderabschreibung kann auch für den Bau von kleinen Studenten- oder Seniorenwohnungen in Anspruch genommen werden. Es genügt, wenn die Wohnfläche mindestens 20 Quadratmeter beträgt und neben einem Schlafräum eine eigene Küche, Bad oder Dusche und Toilette vorhanden sind.

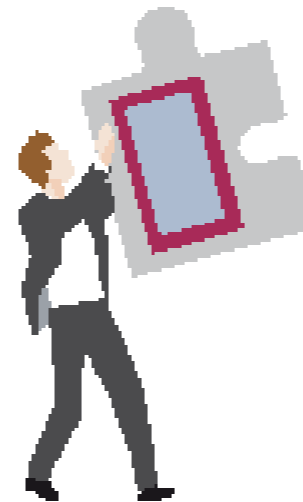


ILLUSTRATION: NIELS SCHRÖDER

Sind alle Voraussetzungen erfüllt, kann die Sonderabschreibung für neue Mietwohnungen bereits ab dem Veranlagungszeitraum 2023 in der Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden.

## UND NOCH EIN TIPP FÜR VERMIETER:INNEN

Steht eine umfassende Sanierung eines Mietobjektes an, kann dies für Mieter:innen eine erhebliche Belastung durch Baulärm oder Nutzungseinschränkungen bedeuten. Allgemein gilt: Bei den Sanierungsarbeiten muss stets Rücksicht auf die Mieter:innen genommen werden. Die Sanierung einer unbewohnten Wohnung verläuft dagegen in der Regel schneller und unkomplizierter. In diesen Fällen ist eine Abfindungszahlung ein bewährtes Mittel, um die Mieter:innen zur vorzeitigen Kündigung des Mietvertrages und Räumung der Wohnung zu bewegen.

Nach einer aktuellen Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) können Vermieter:innen diese Abfindung sofort als Werbungskosten abziehen. Bisher vertrat die Finanzverwaltung die Auffassung, dass eine Abfindung zusammen mit den Sanierungskosten zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten gehört. Sie konnte daher nur über die Gebäudeabschreibung geltend gemacht werden.

Die Richter:innen des BFH ließen hingegen einen Sofortabzug der Abfindung bei den Vermietungseinkünften zu. Sie wiesen darauf hin, dass zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten nur Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und damit nur bauliche Maßnahmen am Gebäude gehören. Dies ergebe sich aus dem Wortlaut des Einkommensteuergesetzes (»Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen«). Abfindungen gehören nicht dazu. Denn die Entmietung sei nicht Teil der Instandsetzung oder Modernisierung der Gebäudesubstanz. ■

## → WEITERE INFORMATIONEN

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**  
Steuer.Beratung