

## INFORMATIONEN AUS DEM STEUERRECHT JULI 2019

### 1. Gesetz über Förderung des Mietwohnungsneubaus beschlossen

Der Bundesrat hat dem Mietwohnungsneubau-Gesetz am 28.06.2019 zugestimmt. Das Gesetz sieht mit dem § 7b EStG die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Sonderabschreibungen bei Erwerb oder Herstellung neuer Wohnungen vor. Diese sollen im Jahr der Anschaffung/Herstellung und in den folgenden drei Jahren bis zu jährlich 5 % neben der regulären linearen AfA betragen.

#### Anspruchsvoraussetzungen

Begünstigte Objekte sind ausschließlich neu geschaffene Mietwohnungen. Diese dürfen also bis dahin nicht bestanden haben. Ausgeschlossen von der Förderung sind Sanierungsfälle; begünstigt ist auf der anderen Seite z. B. auch die Schaffung neuer Mieträumlichkeiten durch z.B. einen Dachausbau.

Beachten Sie:

Die neu geschaffenen Wohnräumlichkeiten müssen in sich eine Wohnung darstellen. Mindestens 23 qm umfassen und mit Küche, Bad/Dusche sowie WC ausgestattet sein.

#### Kappungsgrenzen

Der Gesetzesentwurf sieht zwei qm-bezogene Grenzen vor:

Zum einen dürfen die Anschaffungs- und Herstellungskosten 3.000 € je qm nicht übersteigen. In diese Obergrenze werden auch ggf. anteilig der Wohnung zuzurechnende Räumlichkeiten wie z.B. Kellerräume, Trocken- und Waschräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume usw. einbezogen, auch wenn diese zur gemeinsamen Benutzung durch alle Hausbewohner bestimmt sind.

Die Förderung selbst – also die Sonderabschreibung in Höhe von 5 % für die ersten vier Jahre – ist wiederum auf Kosten von maximal 2.000 € je qm gedeckelt.

Beachten Sie:

Übersteigen also die Kosten die 2.000 € Grenze ist dies für die Förderung zunächst unbeachtlich, die Mehrkosten nehmen jedoch an der Sonderabschreibung nicht teil. Übersteigen die Kosten jedoch die 3.000 € Grenze ist eine Förderung vollständig ausgeschlossen.

#### Welche Neubauten werden gefördert

Wichtig ist auch die zeitliche Grenze zu beachten: Gefördert werden ausschließlich Wohnungen, die auf Grund eines nach dem 31. August 2018 und vor dem 01. Januar 2022 gestellten Bauantrages oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige geschaffen werden.

Beachten Sie:

Auf das Datum des Bauantrages bzw. der Bauanzeige wird auch bei Anschaffung eines neuen Gebäudes abgestellt. Die Anschaffung muss hierbei zusätzlich bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung erfolgen.

#### Nutzungsvoraussetzung

Die förderfähigen Wohnungen müssen mindestens zehn Jahre lang entgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden. Ein vorübergehender Leerstand ist jedoch unschädlich.

### INFORMATIONEN AUS DEM STEUERRECHT JULI 2019

Beachten Sie:

Wohnzwecken dienen auch Wohnungen, die aus besonderen betrieblichen Gründen an Betriebsangehörige überlassen werden. Auch solche Wohnungen sind daher grundsätzlich förderfähig. Wohnungen dienen jedoch nicht Wohnzwecken, soweit sie nur zur vorübergehenden Beherbergung von Personen bestimmt sind, wie z.B. Ferienwohnungen.

#### Veräußerung innerhalb der 10-Jahres-Frist

Wird das Gebäude innerhalb des 10-jährigen Nutzungszeitraums veräußert, braucht die Sonderabschreibung grundsätzlich nicht rückgängig gemacht werden. Der Veräußerer ist in diesem Fall jedoch verpflichtet nachzuweisen, dass der Erwerber die Wohnung weiter zu Wohnzwecken vermietet.

Beachten Sie:

Eine spezielle Steuergestaltung möchte der Gesetzgeber jedoch verhindern. Es ist daher immer dann schädlich, geförderten Wohnraums innerhalb der 10-jährigen Nutzungsfrist zu veräußern, wenn der Veräußerungsgewinn beim Veräußerer nicht der Besteuerung unterliegt, da diese außerhalb der sog. Spekulationsfrist erfolgt. In diesen Fällen kommt es somit zu einer Rückgängigmachung der Sonderabschreibung.

## **2. Verkauf wertloser Aktien**

Anteile von wertlosen Unternehmen werden zum Teil von den depotführenden Institutionen „gekauft“. Typischerweise zum Kaufpreis von 0,00 Euro oder nur in Höhe der Transaktionskosten. Dies wird vom BFH nicht als Verkauf angesehen, da der Erlös die Veräußerungskosten nicht übersteigt, so dass eine Verlustverrechnung mit positiven Kapitalerträgen nicht möglich ist.

Empfehlung: Verkaufserlös ist 1,00 Euro höher als Transaktionskosten. Dann ist Verlustverrechnung gesichert.

Die vorstehenden Beiträge sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst worden. Es handelt sich nicht um abschließende Informationen und ersetzt keine Beratung. Eine Haftung für den Inhalt wird nicht übernommen.