Wie können Sie steuerlich gefördertes Mieteigentum erlangen?

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

insbesondere in den Großstädten, aber auch in ländlichen Regionen wird bezahlbarer Wohnraum immer knapper und auch die Mieten steigen vielerorts. Deshalb hat die Bundesregierung Mitte 2019 beschlossen, den Neubau von Mietwohnungen steuerlich zu fördern. Durch großzügige Sonderabschreibungen wird das Finanzamt zum Sponsor Ihres künftigen Immobilienvermögens!

Einige Formalien müssen Sie jedoch beachten, damit dieses Steuersparmodell kein Reinfall wird: Beispielsweise muss der Bauantrag für das Projekt zwischen Anfang 2019 und Ende 2021 oder zwischen Anfang 2023 und Ende 2026 gestellt worden sein. (Für das Jahr 2022 gibt es keine Vergünstigung.) Und die Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche dürfen 3.000 € bzw. bei Anträgen seit 2023: 5.200 € nicht übersteigen. Wird diese Grenze überschritten, fällt die gesamte Förderung weg. Deshalb muss das Vorhaben gut geplant werden.

Im Jahr der Fertigstellung und in den folgenden neun Jahren muss der neu geschaffene Wohnraum zu Wohnzwecken vermietet werden. Es muss sich um dauerhafte Mietverhältnisse handeln, denn kurzfristige Vermietungen - z.B. als Ferienwohnung - sind nicht förderfähig.

In unserer **Infografik auf der nächsten Seite** erhalten Sie einen Überblick über diese und weitere Voraussetzungen der steuerlichen Förderung und Hinweise für interessante Gestaltungen. Gerne stehen wir bei Rückfragen zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wie können Sie steuerlich gefördertes Mieteigentum erlangen?

Lassen Sie das Finanzamt Ihre Immobilie mitfinanzieren!

Sie wollen eine Mietimmobilie bauen oder anschaffen. Erfüllt Ihr Projekt die folgenden Voraussetzungen?

- Sie haben den **Bauantrag** oder die **Bauanzeige** für das Mietshaus oder die -wohnungen zwischen dem 01.01.2019 und dem 31.12.2021 oder **zwischen dem 01.01.2023 und vor dem 01.10.2029** gestellt. Oder Sie haben die Immobilie in diesen Zeiträumen gekauft, z.B. von einem Bauträger.
- Bei Immobilien, die aufgrund eines nach dem 31.12.2022 gestellten Bauantrags oder -anzeige errichtet werden, müssen die Kriterien der **KfW-Effizienzhausklasse 40** erfüllt sein.
- Wenn sie neu entsteht, beträgt die **Wohnfläche mind. 23 qm** und verfügt über die üblichen Einrichtungen (Bad mit Dusche, Küche). Zimmer in Studenten- oder Seniorenwohnheimen dürfen kleiner sein.
- Die **Anschaffungs- oder Herstellungskosten übersteigen nicht 5.200 €/qm** (bei Bauantrag oder -anzeige bis zum 31.12.2021: 3.000 €/qm).
- Sie **vermieten** die Immobilie im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren **zu Wohnzwecken**. Die Nutzung als häusliches Arbeitszimmer durch den Mieter ist unschädlich.

Ja

Sie können von der Sonderabschreibung profitieren: im Herstellungs- oder Anschaffungsjahr und in den darauffolgenden drei Jahren.

- Pro Jahr beträgt die Sonderabschreibung **bis zu 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten**. Zudem können Sie die reguläre Gebäudeabschreibung von 3 % pro Jahr (bis 31.12.2021: 2 %) in Ihrer Einkommensteuererklärung geltend machen.
- Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung ist allerdings auf Baukosten von max. 4.000 €/qm (bei Bauantrag oder -anzeige bis 31.12.2021: max. 2.000 €/qm) begrenzt.
- Die Höchstbeträge der sog. De-minimis-Verordnung in Bezug auf weitere Beihilfen müssen berücksichtigt werden, z.B. bei weiteren KfW-Krediten.

Nach Ablauf der Mietbindung von zehn Jahren können Sie die Immobilie komplett steuerfrei veräußern.

- Über die Sonderabschreibung hat das Finanzamt Ihren Gewinn dann mitfinanziert.
- Auch eine Selbstnutzung ist nach Ablauf der Mietbindung möglich, z.B. als Alterswohnsitz.

Falls Sie eine verbilligte Vermietung anstreben, z.B. an Angehörige: Beträgt die voraussichtliche Miete weniger als 50 % der ortsüblichen Miete?

Ja

Die Vermietung ist teils unentgeltlich; nur auf den entgeltlichen Teil ist eine Sonderabschreibung möglich.

Nein

Die Vermietung gilt als voll entgeltlich, die Sonderabschreibung ist möglich.

Achtung: Mietverträge mit nahen Angehörigen müssen Sie für die steuerliche Anerkennung schriftlich abschließen und die Miete muss tatsächlich gezahlt werden.

Beispiel Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau

Sie tragen Herstellungskosten für ein Gebäude von 720.000 € bei 150 qm Wohnfläche. Der Quadratmeterpreis beträgt somit 4.800 € und liegt unter der Obergrenze von 5.200 €. Der Bauantrag wurde am 02.01.2023 gestellt.

Grundlage für die Sonderabschreibung sind höchstens 4.000 €/qm, die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung beträgt also lediglich 600.000 €. Innerhalb von vier Jahren können Sie 120.000 € abschreiben. Bei einem Steuersatz von 42 % ergäbe sich hieraus ein Steuervorteil von 50.400 € als Investitionsförderung.

Wir stehen gerne zu Ihrer Verfügung

Bei weiteren Fragen zum Thema gefördertes Mieteigentum können Sie gerne einen Termin vereinbaren.

Alle Angaben nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Diese Information ersetzt nicht die individuelle Beratung. Rechtsstand: April 2024.