



Einkommensteuer - Die neuen Möglichkeiten in fremdvermietete Wohnungsimmobilien zu investieren und so 20% Sonderabschreibung in vier Jahren in Anspruch zu nehmen

+++ Bauantragstellung noch bis Ende 2021 erforderlich +++

Sehr geehrte Frau Mandantin, sehr geehrter Herr Mandant,

wer jetzt noch in den Genuss der **Sonderabschreibung für die Schaffung neuen Wohnraums** kommen möchte, muss noch spätestens bis Ende des Jahres 2021 für eine begünstigte Maßnahme den Bauantrag stellen.

Was zählt zu den begünstigten Maßnahmen?

Von der Sonderabschreibung profitiert jeder, der künftig durch **Neubau, Dachaufstockung, Dachausbau, Anbau oder Umwidmung von Gewerbeflächen neue Mietwohnungen** schafft.

Wie hoch ist die Sonderabschreibung?

Die Sonderabschreibung beträgt jährlich bis zu 5% über einen Gesamtzeitraum von 4 Jahren zusätzlich zur jährlichen Abschreibung von 2 %. Die Bemessungsgrundlage der 5%igen Sonderabschreibung ist allerdings auf 2.000,00 Euro je qm begrenzt.

Mit den Baumaßnahmen muss zeitnah begonnen werden!

Die letztmalige Inanspruchnahme ist im Jahr 2026 möglich. Um somit in den vollen Genuss der Sonderabschreibung zu kommen, muss die Fertigstellung des Bauvorhabens in 2023 abgeschlossen sein.

Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ist an enge Voraussetzungen geknüpft u.a.:

- Schaffung neuen Wohnraums aufgrund eines nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellten Bauantrags
- Die Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten dürfen 3.000,00 Euro pro qm nicht übersteigen
- Die neu geschaffene Wohnung muss mindestens 23m² groß sein
- Die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung und den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen
- Beachtung der beihilferechtlichen Vorschriften der De-minimis-Verordnung

Besonderen Charme entwickelt die Sonderabschreibung, neben Liquiditätsvorteilen, bei einer steuerfreien Veräußerung aus dem Privatvermögen nach 10 Jahren, da dann bereits zusätzlich 20% AfA geltend gemacht werden konnten, der daraus resultierende höhere Veräußerungsgewinn aber nicht steuerbar ist und somit der Veräußerungsgewinn ohne steuerliche Abzüge bei Ihnen verbleibt.

Gibt es Risiken zu beachten?

Neben diesen Vorteilen ist ein besonderes Augenmerk auf das Risiko, einen der im Gesetz kodifizierten schädlichen Vorgänge auszulösen, zu richten.

Hierzu zählt u.a. die nicht mehr entgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken. Ein solch schädlicher Vorgang löst ein rückwirkendes Ereignis aus und hat zur Folge, dass die Sonderabschreibung für alle Jahre rückgängig gemacht wird, ggf. zzgl. Zinsen auf Steuernachzahlung.

Ist auch die Anschaffung einer Wohnung/Haus vom Bauträger begünstigt?

Im Fall der Anschaffung einer Wohnung gilt diese Wohnung für den Erwerber nur dann als neu, wenn sie bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wird.

Der Zeitpunkt der Anschaffung einer Wohnung ist der Zeitpunkt der Erlangung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht. Das ist der Fall, wenn Eigenbesitz, Gefahr, Nutzen und Lasten auf den Erwerber übergehen.

Für Rückfragen und Beratungen, sowie für die Begleitung der zukünftigen Vorgänge stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.