Die Neuregelungen auf einen Blick

- ▶ Prolongation der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau.
- ▶ Inanspruchnahme wird an die Kriterien eines „Effizienzhauses 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse gekoppelt.
- ▶ Anhebung der Baukostenobergrenze auf maximal 4.800 € pro Quadratmeter.
- ▶ **Fundstelle:** Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022) v. 16.12.2022 (BGBl. I 2022, 2294; BStBl. I 2023, 7).

§ 7b

Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau

idF des MietwohnFördG v. 4.8.2019 (BGBl. I 2019, 1122; BStBl. I 2019, 1306),
zuletzt geändert durch JStG 2022 v. 16.12.2022
(BGBl. I 2022, 2294; BStBl. I 2023, 7)

(1) *unverändert*

(2) ¹Die Sonderabschreibungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn

...

2. Wohnungen, die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Januar 2027 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden, in einem Gebäude liegen, das die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllt und dies durch Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude nachgewiesen wird,

...

²Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen für Wohnungen,

...

2. die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Januar 2027 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden, 4 800 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen.

(3) Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen nach Absatz 1 sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der nach Absatz 2 begünstigten Wohnung, jedoch

...

2. maximal 2500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen im Sinne des Absatzes 2 Satz 2 Nummer 2.

(4) ¹Die nach Absatz 1 in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen sind rückgängig zu machen, wenn

...

3. die Baukostenobergrenze nach Absatz 2 Satz 2 innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Anschaffung oder Herstellung der begünstigten Wohnung durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten überschritten wird.

...

(5) ¹Die Sonderabschreibungen nach Absatz 1 werden für Anspruchsberechtigte mit Einkünften im Sinne der §§ 13, 15 und 18 nur gewährt, soweit die Voraussetzungen der Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013 über die Anwendung der Artikel 107 und 108 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf De-minimis-Beihilfen (ABl. L 352 vom 24.12.2013, S. 1) (De-minimis-Verordnung) in der jeweils geltenden Fassung eingehalten sind. ²Bei dem nach dieser De-minimis-Verordnung einzuhaltenden Höchstbetrag der einem einzigen Unternehmen in einem Zeitraum von drei Veranlagungszeiträumen zu gewährenden De-minimis-Beihilfe sind alle in diesem Zeitraum an das Unternehmen gewährte De-minimis-Beihilfen gleich welcher Art, Zielsetzung und Regelung zu berücksichtigen. ³Die Sonderabschreibungen werden erst gewährt, wenn der Anspruchsberechtigte in geeigneter Weise den Nachweis erbracht hat, in welcher Höhe ihm in den beiden vorangegangenen sowie im laufenden Veranlagungszeitraum De-minimis-Beihilfen gewährt worden sind, für die die vorliegende oder andere De-minimis-Verordnungen gelten, und nur soweit, wie die Voraussetzungen der De-minimis-Verordnung bei dem Unternehmen im Sinne der De-minimis-Verordnung eingehalten werden.

§ 52

Anwendungsvorschriften

idF des EStG v. 8.10.2009 (BGBl. I 2009, 3366; BStBl. I 2009, 1346),
zuletzt geändert durch JStG 2022 v. 16.12.2022
(BGBl. I 2022, 2294; BStBl. I 2023, 7)

...

(15a) ... ³§ 7b Absatz 5 in der Fassung des Artikels 4 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) gilt für Sonderabschreibungen, die für neue Wohnungen in Anspruch genommen werden, die aufgrund eines nach dem 31. Dezember 2022 und vor dem 1. Januar 2027 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden.

...

Autorin: Evelyn Hörhammer, Regierungsdirektorin, Berlin
 Mitherausgeber: Michael Wendt, Rechtsanwalt/Steuerberater,
 Vors. Richter am BFH aD, Köln

Kompaktübersicht

Inhalt der Änderungen: Der Förderzeitraum (s. § 7b Anm. 21) wird verlängert: Die Möglichkeit der Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau, die zunächst zum Jahresbeginn 2022 auslaufen sollte, wird für Baumaßnahmen, die aufgrund eines nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.1.2027 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden, erweitert. Für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung werden die Voraussetzungen an die Wohnung zukünftig an bestimmte Effizienzvorgaben gekoppelt: Die Sonderabschreibung kann für Wohnungen, die aufgrund eines nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.1.2027 gestellten Bauantrags oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige hergestellt werden, nur in Anspruch genommen werden, wenn das Gebäude, in dem die neue Wohnung hergestellt wird, die Kriterien für ein „Effizienzhaus“ mit Nachhaltigkeit-Klasse erfüllt und dies durch Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude nachgewiesen wird. Die einzuhaltende Baukostenobergrenze (s. § 7b Anm. 27) wird für Wohnungen, die aufgrund eines nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.1.2027 gestellten Bauantrags hergestellt werden, von 3.000 € auf 4.800 € je Quadratmeter Wohnfläche angehoben. Zudem wurde die maximal förderfähige Bemessungsgrundlage (Förderhöchstgrenze, s. § 7b Anm. 42) von 2.000 € auf 2.500 € je Quadratmeter für diese Wohnungen verändert.

J 23-1

Bei den beihilferechtl. Voraussetzungen in Abs. 5 werden die Regelungen zur Einhaltung der De-minimis-Verordnung auf Anspruchsberechtigte beschränkt, die Gewinneinkünfte (§§ 13, 15 und 18) erzielen. Damit entfällt für Anspruchsberechtigte mit Einkünften aus VuV (§ 21) die bisherige Einhaltung beihilferechtl. Voraussetzungen (§ 7b Abs. 5 Satz 1 nF; s. § 7b Anm. 65).

Rechtsentwicklung:

J 23-2

► **MietwohnFördG v. 4.8.2019** (BGBl. I 2019, 1122; BStBl. I 2019, 1306): Einführung einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau.

► **JStG 2022 v. 16.12.2022** (BGBl. I 2022, 2294; BStBl. I 2023, 7): Prolongation der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau.

J 23-3 **Zeitlicher Anwendungsbereich:**

► **Abs. 2 Nr. 2:** Für die neuen Kriterien in Abs. 2 Nr. 2 (Kopplung der Voraussetzungen an bestimmte Effizienzvorgaben) als Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung gilt die bisherige Anwendungsvorschrift des § 52 Abs. 15a (s. Anm. J 23-4). Danach kann die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung letztmalig für den VZ 2026 und in den Fällen des § 4a letztmalig für Wj., die vor dem 1.1.2027 enden, geltend gemacht werden. Für in 2022 gestellte Bauanträge, die ansonsten die übrigen Kriterien („Effizienzhaus 40“) erfüllen, besteht eine „Förderungslücke“ (BTDrucks. 20/4729, 134).

► **Abs. 5:** Die beihilferechtlichen Änderungen in § 7b Abs. 5 gelten für Sonderabschreibungen mit Bauanträgen bzw. Bauanzeigen nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.1.2027.

J 23-4 **Grund und Bedeutung der Änderungen:**

► **Grund der Änderungen:** Die bisherige Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau in der bisherigen Fassung konnte nur für Baumaßnahmen aufgrund eines vor dem 1.1.2022 gestellten Bauantrags oder einer bis dahin getätigten Bauanzeige in Anspruch genommen werden. Die Förderung neuer Baumaßnahmen endet damit zum Jahresbeginn 2022. Die Neuregelung hat zum Ziel, auch weiterhin einen stl. Anreiz zur Herstellung neuer Mietwohnungen zu setzen (s. Anm. J 23-1). Durch die Prolongation der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau soll das ursprüngliche Ziel, stl. Anreize für den freifinanzierten Wohnungsneubau zu schaffen, weiterverfolgt werden. Dabei ist die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung zukünftig daran gekoppelt, dass das Gebäude, in dem die neue Wohnung hergestellt wird, die Kriterien für ein „Effizienzhaus“ mit Nachhaltigkeits-Klasse/Effizienzgebäude Stufe 40 erfüllt.

► **Bedeutung der Änderungen:** Die Kopplung der Voraussetzungen der Inanspruchnahme an die Kriterien eines „Effizienzhauses 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse stellt technische Anforderungen an die förderfähigen Wohnungen und deren Gebäude („Effizienzhaus 40“) und dient ihrer Energieeffizienz. Sowohl die Anhebung der Baukostendeckelung von 3.000 € auf 4.800 € je Quadratmeter als auch die Erhöhung der Förderhöchstgrenze auf 2.500 € je Quadratmeter tragen den stark gestiegenen Baupreisen Rechnung (BTDrucks. 20/4729, 133).