

Aktuelles aus der Politik: Wem hilft die Sonder-AfA?

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Ein kritischer Blick von Stephan Vollmer auf die im September beschlossene Sonder-AfA für den Mietwohnungsbau.

Privatleute oder Investoren, die eine Immobilie als Kapitalanlage erwerben, profitieren nicht nur von Mieteinnahmen, sondern auch von Steuervergünstigungen in Form der so genannten AfA (Absetzung für Abnutzung). Die Bundesregierung hat Mitte September die Einführung einer zusätzlichen steuerlichen Förderung für den Mietwohnungsbau, die sogenannte Sonder-AfA, beschlossen.

Nach dem Gesetzentwurf des Bundesfinanzministeriums soll für die Anschaffung und Herstellung neuer Mietwohnungen in den ersten vier Jahren neben der regulären Abschreibung von zwei Prozent eine Abschreibung von fünf Prozent in Anspruch genommen werden können. Wird die Wohnung noch im Jahr der Fertigstellung erworben, kann statt des Herstellers der Erwerber die Abschreibungen geltend machen. Diese Abschreibungsmöglichkeit soll zusätzlich zu der Normalabschreibung von zwei Prozent gelten. Damit be-

trägt die Abschreibung in den ersten vier Jahren jeweils sieben Prozent und - kumuliert - 28 Prozent. Danach ist der Restwert über 46 Jahre zu verteilen. Eine Voraussetzung, um die Sonder-AfA in Anspruch nehmen zu können, ist, dass die Wohnung zehn Jahre lang vermietet wird.

Diese zusätzlichen Steuervorteile können ein weiterer Baustein zu mehr Wohnungsbau sein. Allerdings sollte auf eine langfristige und kraftvolle Wirkung steuerlicher Förderung geachtet werden. Der aktuelle Entwurf soll nur für Bauanträge oder Bauanzeigen gelten, die nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt werden - ein viel zu kurzer Zeitraum für Projektentwickler und Bauträger, die Planungssicherheit über mehrere Jahre benötigen.

Auch der vorgesehene Grenzbetrag von 3.000 Euro pro Quadratmeter Herstellungskosten ist vor allem in den Anschaffungsfällen zu gering. Will man nicht nur Nachverdichtungen und Dachaufstockungen, sondern den gesamten Mietwohnungsbau fördern, sollte der Grenzbetrag angehoben werden. Auch sollten die rasant steigenden Baukosten eingepreist werden. Sonst würden Projektentwicklungen 2020 geringere Fördermöglichkeiten vorfinden als heute.

Zudem sollte das Gesetz im parlamentarischen Verfahren dahingehend geändert werden, dass in Anschaffungsfällen die Grenze von 3.000 Euro nur für den Gebäudewertanteil der Anschaffungskosten gilt.



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal und dem Bergischen Land. Das Team bringt mehr als 50 Jahre Erfahrung rund um Wohn- und Gewerbeimmobilien mit.

Anderenfalls käme die Sonderabschreibung für Erwerber nur in Regionen zum Tragen, in denen die Bodenwerte sehr niedrig sind. Dies sind aber gerade nicht die Gebiete, in denen die neuen Wohnungen dringend benötigt werden.

Um den Bau neuer Wohnungen wirklich wieder attraktiv zu machen, regt zum Beispiel der Immobilienverband IVD West an, den normalen Abschreibungssatz, der bisher nur zwei Prozent beträgt, auf mindestens drei Prozent anzuheben. Dies sei im Übrigen keine Subvention, sondern würde lediglich dem tatsächlichen Wertverzehr gerecht werden. Dieser habe sich in den vergangenen Jahren erheblich beschleunigt, weil ein immer größerer Teil der Baukosten auf die technische Ausrüstung der Gebäude entfalle, die eine deutlich geringere Lebensdauer hat.

INFO

- Kontakt zum Autor: Tel. 945 801, www.vollmer-moebius.de
- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf wuppertaler-rundschau.de