

Bauen, vermieten, profitieren

Auch Landwirte können steuerlich davon profitieren, dass der Staat den Wohnungsbau fördern will.



Für andere ein Dach über dem Kopf zu schaffen – das kann sich steuerlich derzeit auch für Landwirte lohnen.

Foto: imago

Noch kurz vor der Sommerpause hat der Bundesrat dem „Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ zugestimmt. Das Gesetz ist direkt nach seiner Verkündung in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz soll das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen deutlich erhöht werden.

Gefördert wird die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen in neuen wie auch in bestehenden Gebäuden. Dies wird dadurch ermöglicht, dass eine zusätzliche Sonderabschreibung der

Anschaffungs- oder Herstellungskosten in Höhe von 5 % jährlich für eine Abschreibungsdauer von vier Jahren in Anspruch genommen werden kann. Wenn man die reguläre Abschreibung von jährlich 2 % dazurechnet, so können in den ersten vier Jahren 7 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten jährlich abgeschrieben werden. Die dadurch entstehenden höheren Abzugsbeträge mindern direkt die Steuerlast. In den ersten vier Jahren können im Ergebnis fast 30 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten als Kosten steuerlich geltend gemacht werden.

Um die neue Sonderabschreibung für Mietwohnungen in Anspruch nehmen zu können, müssen gewisse Voraussetzungen erfüllt sein. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen 3 000 € je m² Wohnfläche nicht übersteigen. Hierbei handelt es sich um ein Ausschlusskriterium. Wenn nämlich höhere Anschaffungs- oder Herstellungskosten anfallen, führt dies zum vollständigen Ausschluss der Förderung und diese kann nicht etwa anteilig in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus muss die Wohnung für mindestens zehn Jahre der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen. Eine nur vorübergehende Beherbergung von Personen fällt nicht darunter, sodass die Sonderabschreibung für Ferienwohnungen oder Wohnraum für Saisonarbeitskräfte nicht genutzt werden kann. Außerdem ist noch zu beachten,

dass der Bauantrag zwischen dem 1. September 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt sein muss. Künftige Vermieter profitieren somit auch von der Regelung, wenn sie den Bauantrag bereits Anfang dieses Jahres oder Ende letzten Jahres gestellt haben.

Ein Beispiel (siehe Tabelle) macht die Auswirkung der neuen Sonderabschreibung deutlich. Landwirt L hat auf seiner Hofstelle ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen errichtet. Der Bauantrag wurde im September 2018 gestellt und alle Wohnungen sind ab Januar 2020 dauerhaft vermietet. Die Wohnfläche beträgt 280 m² (4 x 70 m²). Die Baukosten betragen 560 000 € (2 000 €/m²) und die Mieteinnahmen belaufen sich auf jährlich 33 600 € (4 Wohnungen x 700 € x 12 Monate). In den ersten vier Jahren erzielt Landwirt L mit der Vermietung aufgrund der erhöhten Abschreibung ein negatives und somit steuerminderndes Ergebnis. Erst ab dem fünften Jahr erwirtschaftete er Überschüsse.

Beachtet werden muss aber Folgendes: Auch wenn die Baukosten bis zu 3 000 € pro m² Wohnfläche betragen dürfen, um die Sonderabschreibung überhaupt in Anspruch zu nehmen, dürfen als Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung lediglich 2 000 € je m² angesetzt werden. Reizt man die maximalen Baukosten also aus, so kann die Sonderabschreibung nur für zwei Drittel in Anspruch genommen werden. Wer schon länger darüber nachgedacht hat, auf seiner Hofstelle Mietwohnungen zu errichten, ist wirtschaftlich gesehen jetzt der richtige Zeitpunkt, mit die Pläne konkreter zu machen.

Luisa Türk, PARTA Bonn

► Tabelle: Landwirt L baut: So wirkt die Sonderabschreibung

	Mieteinnahmen, €	Abschreibung, €	Ergebnis, €
Jahr 1	33 600 €	39 200 € (7%)	-5 600 €
Jahr 2	33 600 €	39 200 € (7%)	-5 600 €
Jahr 3	33 600 €	39 200 € (7%)	-5 600 €
Jahr 4	33 600 €	39 200 € (7%)	-5 600 €
Jahr 5	33 600 €	11 200 € (2%)	22 400 €

Bund gibt Vorrangflächen frei

Die Bundesregierung will zur Unterstützung der von der Trockenheit betroffenen Viehhalter die Futternutzung von Ökologischen Vorrangflächen (ÖVF) gestatten. Das Kabinett hat am Mittwoch vergangener Woche zwei entsprechende Änderungsverordnungen zur Kenntnis genommen. Dies bedarf aber noch der Zustimmung des Bundesrats. In Teilen Deutschlands habe es bisher keine ausreichenden Niederschläge für eine normale Grundfutterproduktion gegeben. Zudem wirke die Dürre des vergangenen Jahres noch nach. Daher macht das Ministerium den Weg frei, den Zwischenfrüchte, die auf angemeldeten Ökologi-

schen Vorrangflächen heranwachsen, als Futter zu nutzen. Dem Bundeslandwirtschaftsministerium zufolge werden die Länder ermächtigt, allgemein oder im Einzelfall Gebiete mit witterungsbedingtem Futtermangel auszuweisen. Landwirte in diesen Gebieten könnten dann Flächen mit Zwischenfruchtanbau oder Gründecke, die im Umweltinteresse genutzt würden, über die sonst nur erlaubte Beweidung mit Schafen und Ziegen hinaus auch für die Beweidung mit anderen Tierarten oder durch Schnitt für Futterzwecke nutzen. ÖVF-Flächen mit Zwischenfruchtanbau und Gründecke müssen laut Agrarressort mindestens

vom 1. Oktober bis zum 31. Dezember eines Jahres auf der Fläche bleiben. Diese Frist wird bis zum 15. Februar des Folgejahres oder im Fall einer Landesverordnung bis zum 14. Januar des Folgejahres verlängert. In dieser Periode ist normalerweise nur die Beweidung erlaubt. Nun wird auch in diesem Zeitraum eine Schnittnutzung gestattet, sofern die Fläche als Gebiet mit witterungsbedingtem Futtermangel ausgewiesen ist. Die Regelung ist auf das Jahr 2019 und den Anfang des Jahres 2020 begrenzt. Wie die LZ berichtete (siehe Ausgabe 34/2019), plant das zuständige Landesministerium in Düsseldorf dafür, die Nutzung per Anzeigeverfahren zu ermöglichen, sodass kein eigener Antrag auf Nutzung gestellt werden müsste. ◀