

Berechnung des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW

Auswirkung der geplanten Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau (§ 7 b Abs.7 EStG-E)

Die maßgebliche Betragsgrenze von 200.000 EUR nach De-minimis bezieht sich jeweils auf einen Zeitraum von 3 Jahren. Insoweit kann dieser Betrag bereits durch andere Beihilfen, z. B. bestimmte KfW-Programme oder Kommunalbürgschaften ausgeschöpft sein. Dies wird insbesondere bei größeren kommunalen Wohnungsunternehmen der Fall sein.

Aber selbst wenn der Betrag noch vollständig frei zur Verfügung stünde, könnten innerhalb von 3 Jahren nicht einmal 30 WE gebaut werden.

Wir fordern daher die Anhebung der regulären AfA auf 3 Prozent, entsprechend dem tatsächlichen Werteverzehr von neuen Wohngebäuden. Diese Erhöhung der steuerlichen Normalabschreibung stellt keine Subvention dar.

Folgende Annahmen liegen dieser Einschätzung zugrunde:

- Steuerpflichtiges Wohnungsunternehmen (KSt und GewSt – Durchschnittsbelastung 35%)
- 5%ige Sonderabschreibung (3 Jahre x 5% = 15% → Mehr-Aufwand – gewinnmindernde BA)
- 2.000 EUR AK/HK als maximale BMG für die Sonderabschreibung
- 70 m² als durchschnittliche Wohnungsgröße

De-minimis-Grenze: 200.000 EUR innerhalb 3 Jahre = Steuervorteil aus 5%iger Sonderabschreibung über 3 Jahre

$200.000 / 35\%$ Durchschnittssteuerbelastung / 15% Zusatz-AfA in 3 Jahren = 3.809.500 EUR
insgesamt begünstigte AK/HK / max. 2.000 EUR/m² begünstigte AK/HK = **1.900 m² begünstigte m²**

1.900 begünstigte m² über 3 Jahre / durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 m² = 27 Wohnungen über drei Jahre.

Abkürzungsverzeichnis:

EStG	= Einkommensteuergesetz (-E = Entwurf)
AfA	= Absetzung für Abnutzung
KSt	= Körperschaftsteuer
GewSt	= Gewerbesteuer
BA	= Betriebsausgaben
AK	= Anschaffungskosten
HK	= Herstellungskosten
BMG	= Bemessungsgrundlage