

# Checkliste-Mietwohnungsneubau

## (37b EStG – 5% Sonderabschreibung für 4 Jahre)

### Voraussetzungen:

**Bauantrag/Bauanzeige:**  
zu erfolgen nach 31.08.2018 und vor 01.01.2020 (R 7.2 Abs. 4 EStR)  
-Bauantrag: Zeitpunkt der Beantragung bei der Behörde (Eingangsstempel der Behörde – bei Kauf von Bauträger gilt ebenfalls der Eingangsstempel der Behörde)  
-Bauanzeige: Einreichung der Bauunterlagen oder Beginn der Herstellung



**Begünstigte Objekte – Schaffung neuen Wohnraums:**  
-Neubau  
-Aufstockung  
-Anbau  
-Umbau Gewerbefläche in Wohnfläche  
-Dachgeschossausbau



**Anschaffung/Fertigstellung (37 Abs. 4 EStG):**  
-Herstellung: Bezugsfertigkeit der Wohnung  
-Anschaffung: Übergang Besitz oder Nutzen und Lasten spätestens im Jahr der Fertigstellung



**Beschaffenheit der Wohnung:**  
-Abgeschlossenheit  
-Möglichkeit, selbständigen Haushalt zu führen  
-mindestens 23qm  
-muss im Inland liegen (Ausnahme: Spanien)



**Vermietung zu Wohnzwecken:**  
-mindestens 10 Jahre  
-keine Eigennutzung  
-keine unentgeltliche Überlassung  
-keine Ferienwohnung  
-keine Vermietung unter 66% der ortsüblichen Miete  
-vorübergehender Leerstand unschädlich  
-Verkauf unschädlich, wenn steuerpflichtig und Käufer weiterhin vermietet



**AK/HK max. 3.000 €/qm (ohne GUB):**  
-AHKK lt. 3 255 HGB ermitteln  
-Aufteilung Gebäude und Grund & Boden (Grundstück und Außenanlagen nicht förderfähig)  
-Gebäude einschließlich Nebenräume (ggf. Garagen)



**AFA Bemessungsgrundlage:**  
-AK/HK < 2.000 €/qm  
-> BMG in tatsächlich angefallener Höhe  
-AK/HK > 2.000 €/qm  
-> BMG auf max. 2000 € begrenzt

### Folge:

**Sonderabschreibung**  
-5% Abschreibung der BMG  
-im Jahr der Anschaffung/Fertigstellung und in den folgenden 3 Jahren  
-parallel reguläre Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG  
-Inanspruchnahme letztmalig im VZ 2026  
-zur Inanspruchnahme der vollen Förderung (4Jahre) muss die Fertigstellung spätestens 2023 erfolgen

**Schädlich**  
-Veräußerung innerhalb 10 Jahre ohne nachfolgende Weitervermietung  
-Selbstnutzung innerhalb 10 Jahren  
-unentgeltliche Überlassung innerhalb 10 Jahren  
-nachträgliche Überschreitung der 3.000 €/qm durch nachträgliche AK/HK (3 Jahre)