

Die neue Sonderabschreibung nach § 7b EStG in der Beratungspraxis

Die Voraussetzungen der neuen Regelungen zur Sonderabschreibung nach § 7b EStG für neu geschaffenen, vermieteten Wohnraum, die im Wachstumschancengesetz beschlossen wurden, dürften von der Finanzverwaltung besonders streng überprüft werden. Das lässt eine vom BMF veröffentlichte „Checkliste“ zur Sonderabschreibung nach § 7b EStG vermuten. Hier die wichtigsten Infos zum neuen § 7b EStG aus Sicht der Beratungspraxis.

Neuregelungen zu § 7b EStG im Überblick

Nachdem die bisherige Sonderabschreibung für neu geschaffenen Wohnraum für Immobilien ausgelaufen ist, bei denen der Bauantrag bzw. die Bauanzeige im Zeitraum vom 1.9.2018 bis zum 31.12.2021 gestellt werden müsste, greifen nun die folgenden neuen Voraussetzungen für eine Sonderabschreibung für vermietete Immobilien:

- **Zeitfenster:** Eine 5%ige Sonderabschreibung im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung und in den folgenden drei Jahren setzt voraus, dass für neu geschaffenen Wohnraum ein Bauantrag oder eine Bauanzeige im Zeitraum vom 1.1.2023 bis zum 30.9.2029 erfolgt.
- **Effizienzvorgaben:** Nach § 7b Abs. 2 Nr. 2 EStG neuer Fassung gibt es die Sonderabschreibung nur, wenn der neu geschaffene und vermietete Wohnraum bestimmte Effizienzvorgaben erfüllt.
- **Baukostenobergrenze:** Es greift im Rahmen der neuen Sonderabschreibung eine höhere Baukostenobergrenze als bei der Sonderabschreibung nach alter Fassung. Es ist eine Baukostenobergrenze von 5.200 EUR/qm Wohnfläche zu beachten.
- **Förderhöchstgrenze:** Die Förderhöchstgrenze für die neue Sonderabschreibung beträgt 4.000 EUR/qm Wohnfläche.

Beachten Sie | Wurde der Bauantrag oder die Bauanzeige für neu geschaffenen Wohnraum zwischen dem 1.1.2022 und dem 31.12.2022 gestellt, haben Vermieter leider keinen Anspruch auf eine Sonderabschreibung. Das ist eindeutig dem Wortlaut des § 7b Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 EStG i. V. m. § 52 Abs. 15a Satz 3 EStG zu entnehmen. Das gilt auch dann, wenn mit den tatsächlichen Arbeiten innerhalb des neuen Förderzeitraums begonnen wurde (siehe dazu BMF 7.7.20, IV C 3 – S 2197/19/10009 :008, Rz. 10).

Höhe der Sonderabschreibung und Kombination mit regulärer Abschreibung

Sind alle Voraussetzungen für die neue Sonderabschreibung nach § 7b EStG erfüllt, dürfen Vermieter im Jahr der Herstellung bzw. Anschaffung und in den folgenden drei Jahren zusätzlich zur regulären Gebäudeabschreibung die 5%ige Sonderabschreibung pro Jahr steuerlich geltend machen.

- **Maximale Gebäudeabschreibung in den ersten vier Jahren**

| | Lineare Gebäudeabschreibung | Degressive Gebäudeabschreibung |
|--------------------------|--|---|
| Abschreibung | 12 % (4 Jahre × 3 %) | 20 % (4 Jahre × 5 %) |
| Sonderabschreibung | 20 % (4 Jahre × jew. 5 %) | 20 % |
| Höchstmögl. Abschreibung | 32 % | 40 % |

Erfüllung bestimmter Effizienzvorgaben

Damit das FA grünes Licht für die neue Sonderabschreibung gibt, müssen bestimmte Effizienzvorgaben erfüllt sein (§ 7b Abs. 2 Nr. 2 EStG). Danach ist es erforderlich, dass das Gebäude, in dem die Wohnung hergestellt wird, die Kriterien für ein „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeitsklasse/Effizienzgebäudestufe 40 erfüllt und dass das durch ein „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) nachgewiesen wird.

Das QNG-Siegel ist ein staatliches Gütesiegel des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, das durch akkreditierte Zertifizierungsstellen geprüft und vergeben wird. Welche Anforderungen an das „Effizienzhaus 40“ gestellt werden, kann einem Portal des BMWSB unter qng.info entnommen werden.

Praxistipp

Wer also von der neuen Sonderabschreibung profitieren möchte, muss sicherstellen, dass die Voraussetzungen für ein „**Effizienzhaus 40**“ ausnahmslos erfüllt sind. Damit steht und fällt die Sonderabschreibung.

Neue Baukostenobergrenze beachten

Im Gegensatz zur Vorgängerregelung dürften von der neuen Sonderabschreibung bei Bauanträgen oder Bauanzeigen zwischen dem 1.1.2023 und dem 30.9.2029 deutlich mehr Vermieter in den Genuss der Sonderabschreibung kommen. Denn die neue Baukostenobergrenze beträgt 5.200 EUR (a. F.: 3.000 EUR/qm Wohnfläche) (§ 7b Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 EStG).

Fallen höhere Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten pro qm Wohnfläche an, führt das zum vollständigen Ausschluss der Sonderabschreibung (siehe BMF 7.7.20, Rz. 49).

| • Beispiel | |
|--|---------------|
| Ein Vermieter erwirbt im Jahr 2025 neu geschaffenen Wohnraum (Bauantrag Mai 2023; Wohnfläche 100 qm). Der Kaufpreis beträgt 620.000 EUR, wobei davon auf den Grund- und Boden 150.000 EUR entfallen. | |
| Prüfung der Baukostenobergrenze | |
| Kaufpreis gesamt | 620.000 EUR |
| – Anteil Kaufpreis Grund und Boden | – 150.000 EUR |
| = Gebäudekaufpreis | 470.000 EUR |
| = Anschaffungskosten/qm Wohnfläche (470.000 EUR ÷ 100 qm) | 4.700 EUR/qm |
| Baukostenobergrenze | 5.200 EUR |
| Ergebnis der Prüfung: Sonderabschreibung zulässig, weil die tatsächlichen Anschaffungskosten für das Gebäude (4.700 EUR) die Baukostenobergrenze von 5.200 EUR nicht überschreiten. | |

Beachten Sie | Um von der Sonderabschreibung profitieren zu können, spielt bei einem Gesamtkaufpreis für neu geschaffenen Wohnraum vor allem der Grund- und Bodenwert eine entscheidende Rolle. Wird dieser zu hoch bemessen und das FA vermindert diesen Wert, kann es passieren, dass die Sonderabschreibung nach § 7b EStG versagt. Deshalb ist bei Aufteilung des Gesamtkaufpreises auch die Aufteilungshilfe zum Gesamtkaufpreis im Portal des BMF zurate zu ziehen.

Neue Förderhöchstgrenze beachten

Wurden die Effizienzvorgaben sowie die Baukostenobergrenze eingehalten, ermittelt das FA im dritten Schritt die Höhe der steuerlich abziehbaren Sonderabschreibung. Dabei ist eine Förderhöchstgrenze zu beachten. Diese betrug im ersten Förderzeitraum 2.000 EUR/qm Wohnfläche und wurde im Rahmen der neuen Sonderabschreibung auf 4.000 EUR erhöht.

| • Beispiel | |
|---|---------------|
| Ein Vermieter erwirbt im Januar 2025 neu geschaffenen Wohnraum (Bauantrag Mai 2023; Wohnfläche 100 qm). Der Kaufpreis beträgt 620.000 EUR, wobei davon auf den Grund- und Boden 150.000 EUR entfallen. Es soll die degressive Gebäudeabschreibung vorgenommen werden. | |
| Ermittlung reguläre Abschreibung und Gebäudeabschreibung | |
| Kaufpreis gesamt | 620.000 EUR |
| – Anteil Kaufpreis Grund und Boden | – 150.000 EUR |
| = Gebäudekaufpreis | 470.000 EUR |
| Degressive Gebäudeabschreibung (470.000 EUR × 5 %) | 23.500 EUR |
| Sonderabschreibung nach § 7b EStG (4.000 EUR/qm × 100 qm = BMF 400.000 EUR × 5 %) | 20.000 EUR |

| | |
|--------------------------|------------|
| Abschreibung 2025 gesamt | 43.500 EUR |
|--------------------------|------------|

Voraussetzungen der De-Minimis-Verordnung

Da die Sonderabschreibung nach § 7b EStG eine Beihilfe darstellt, profitiert ein Vermieter grundsätzlich nur davon, wenn die Voraussetzungen der De-Minimis-Verordnung in der jeweils geltenden Fassung eingehalten werden. Dabei darf der Gesamtbetrag der einem Anspruchsberechtigten gewährten De-Minimis-Beihilfen in einem Zeitraum von drei Veranlagungszeiträumen die Beihilfeshöchstbeträge nach der De-Minimis-Verordnung nicht überschreiten (§ 7b Abs. 5 Satz 2 EStG).

Entwarnung für Vermieter, die private Immobilien vermieten und in der Anlage V zur Einkommensteuererklärung die Sonderabschreibung nach § 7b EStG beantragen: Für die Sonderabschreibung nach neuem Recht (Bauantrag/Bauanzeige zwischen 1.1.2023 und dem 30.9.2029) müssen die Voraussetzungen nach der De-Minimis-Verordnung nicht eingehalten werden. Durch eine Änderung im Jahressteuergesetz 2022 gilt diese Regelung nur noch für Steuerzahler, die im Rahmen einer Gewinnermittlung die Sonderabschreibung nach § 7b EStG geltend machen.

Praxistipp

Für die Sonderabschreibung nach § 7b EStG a. F. (Bauantrag/Bauanzeige zwischen dem 1.9.18 bis zum 31.12.21) ist weiterhin der beihilferechtliche Vorteil aus der De-Minimis-Verordnung auszuweisen, unabhängig, in welcher Einkunftsart die Sonderabschreibung nach § 7b EStG geltend gemacht wird.

Neue Checklisten ausfüllen

Das BMF hat zur alten und neuen Fassung der Sonderabschreibung nach § 7b EStG aktuell zwei Checklisten veröffentlicht (BMF 29.5.24, IV C 3 – S 2197/19/10009 :010). Um zeitaufwendige Rückfragen des FA zu § 7b EStG zu vermeiden, empfiehlt es sich, diese Checklisten bei Beantragung der Sonderabschreibung auszufüllen und dem FA mit der Steuererklärung zu übermitteln.