

Sonderabschreibung für Neubauwohnungen (§ 7b EstG)

Bisher konnten Vermieter meist nur die normale Abschreibung in Höhe von 2% der Herstellungskosten des Gebäudes steuerlich in Anspruch nehmen. Bei Neubauwohnungen hat der Gesetzgeber nun eine Sonderabschreibung von jährlich bis zu 5% für das Jahr der Fertigstellung bzw. des Erwerbs und in den folgenden 3 Jahren reaktiviert.

Diese Sonderabschreibung kann unter folgenden Voraussetzungen in Anspruch genommen werden:

- Der Bauantrag bzw. die getätigte Bauanzeige muss zwischen dem 31.12.2022 und dem 01.01.2027 gestellt sein.
- Der Wohnraum darf vorher nicht vorhanden sein.
- Die Wohnung muss sich in einem Gebäude befinden, das die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllt und durch ein Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude nachgewiesen wird.
- Die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren entgeltlich vermietet werden.
- Die Überlassung muss zu Wohnzwecken dienen. Diese darf nicht kurzfristig sein (z. B. Ferienwohnung).
- Die Wohnung darf im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren nicht verkauft werden.
- Die Wohnung muss aus einer Küche, Bad oder Dusche sowie Toilette bestehen und mindestens 23 qm haben.
- Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten inklusiver nachträglicher Anschaffungskosten dürfen 4.800 €/qm Wohnfläche nicht übersteigen. Der Anteil von Grund und Boden wird dabei nicht berücksichtigt.
- Es muss eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegen.
- Das Entgelt für die Überlassung der Wohnung darf nicht unter 66 % der ortsüblichen Miete liegen.

Darüber hinaus ist es nicht schädlich, die Wohnung im Betriebsvermögen zu halten.

Die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Sonderabschreibung beträgt höchstens 2.500,00 €/qm. D.h., dass die Anschaffungs- oder Herstellungskosten über 2.500,00 €/qm nicht bei der Sonderabschreibung berücksichtigt werden.

Die Sonderabschreibung kann zwischen 1 % und 5 % gewählt werden und der Förderzeitraum beträgt 4 Jahre.

Beispiel:

Die Eigentumswohnung, die zum 01.07.2025 fertiggestellt wurde, umfasst 100 qm. Der Anteil des Grund und Bodens beträgt 90.000€ und der Anteil des Gebäudes beträgt 350.000 €. Die Wohnung wird vollentgeltlich in Höhe der ortsüblichen Miete vermietet.

Die **neue Sonderabschreibung** wird wie folgt berechnet:

Kosten pro qm Wohnfläche: $350.000 \text{ €} / 100 \text{ qm} = 3.500 \text{ €}$

Davon sind jedoch max. 2.500 € als Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen.

Die **Sonderabschreibung** für das Jahr 2025 wird wie folgt berechnet:

$2.500 \text{ €} \times 100 \text{ qm} = 250.000 \text{ €}$

davon 5 % = 12.500 €

Die **lineare Abschreibung** für das Jahr 2025 wird wie folgt berechnet:

$220.000 \text{ €} \times 3 \% = 10.500 \text{ €}$

davon 6/12 (Juli-Dezember) = 5.250 €

Demnach beträgt die **gesamte Abschreibung** für das Kalenderjahr 2025 17.750 €.

Innerhalb der ersten 4 Jahre können somit bis zu 32 % Abschreibung in Anspruch genommen werden.

Sprechen Sie uns an, wenn auch Sie wissen möchten, ob diese Sonderabschreibung für Sie in Frage kommt.

Lehnen & Partner | Standort Prüm

Tel.: 06551 770 | Mail: info@lehn-partner.de