expertenReport



Quelle: Experten/KI

Neubau allein reicht für steuerliche Sonderabschreibung nicht aus

Dirk Stein

Nicht jeder Neubau ist auch steuerrechtlich ein Neubau. Darauf macht die Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen (LBS) unter Verweis auf ein Urteil des Bundesfinanzhofs aufmerksam. Wer bestehenden Wohnraum durch ein neues Gebäude ersetzt, kann die Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nicht ohne Weiteres beanspruchen. Entscheidend ist, ob durch die Baumaßnahme tatsächlich zusätzliche Wohnungen entstehen.

Das Finanzamt lehnte ab. Auch vor Gericht blieb die Eigentümerin erfolglos, obwohl das Gebäude vollständig neu errichtet worden war.

Steuerförderung setzt zusätzlichen Wohnraum voraus

Der Bundesfinanzhof stellte klar, dass die Sonderabschreibung nicht allein an die bauliche Neuerrichtung einer Wohnung anknüpft. Sie soll vielmehr Investitionen fördern, durch die zusätzlicher Mietwohnraum geschaffen wird.

Im konkreten Fall befand sich vor dem Abriss eine Wohnung auf dem Grundstück und nach dem Neubau ebenfalls. Der Wohnungsbestand hatte sich damit nicht erhöht. Dass das neue Gebäude möglicherweise moderner, energetisch effizienter oder wirtschaftlich sinnvoller war als der Altbau, spielte für die steuerliche Begünstigung keine Rolle.

Was Immobilieneigentümer beachten müssen

Für Eigentümer und Investoren ist die Entscheidung vor allem bei Ersatzneubauten von Bedeutung. Wer ein bestehendes Mietshaus abreißt und an gleicher Stelle ein neues Gebäude mit unveränderter Wohnungszahl errichtet, erfüllt damit grundsätzlich nicht die Voraussetzungen der Sonderabschreibung.

Anders kann die Bewertung ausfallen, wenn durch Aufstockungen, Dachgeschossausbauten oder zusätzliche Wohneinheiten der vorhandene Wohnungsbestand tatsächlich erweitert wird. Auch dann müssen die weiteren gesetzlichen Fördervoraussetzungen erfüllt sein.

Die reguläre Gebäudeabschreibung bleibt von der Entscheidung unberührt.

Das Urteil verdeutlicht damit eine Grenze der steuerlichen Wohnungsbauförderung: Die Erneuerung vorhandener Bausubstanz und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums sind nicht dasselbe. Während beide Investitionen wirtschaftlich sinnvoll sein können, begünstigt die Sonderabschreibung nach § 7b EStG unter den gesetzlichen Voraussetzungen die Vergrößerung des Wohnungsbestands.

Quelle: Bundesfinanzhof, Urteil vom 12. August 2025, Az. IX R 24/24

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport

https://www.experten.de/id/4952867/BFH-Urteil-Neubau-allein-reicht-fuer-steuerliche-Sonderabschreibung-nicht-aus/