



## Das Anwendungsschreiben des BMF zu § 7b EStG

– Vorsitzender Richter a. D. FG Berlin-Brandenburg **Hans-Joachim Beck**, Berlin –

Nach § 7b EStG können Sie als Investor einer vermieteten Wohnimmobilie neben der linearen Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG oder der degressiven AfA nach § 7 Abs. 5a EStG im Jahr der Herstellung/Anschaffung und in den folgenden drei Jahren eine **Sonderabschreibung** (Sonder-AfA) von jeweils bis zu 5 % in Anspruch nehmen. Bemessungsgrundlage sind die Anschaffungs-/Herstellungskosten der Wohnung, jedoch maximal 4.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Allerdings dürfen die Anschaffungs-/Herstellungskosten 5.200 €/m<sup>2</sup> nicht übersteigen (Baukostenobergrenze). Begünstigt sind nur Wohnungen, für die der Bauantrag nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.10.2029 gestellt worden ist bzw. wird. Zu Einzelheiten hat die Finanzverwaltung am 21.5. 2025 ein ausführliches Schreiben veröffentlicht (→ [st 395025](#)). Für die Praxis sind vor allem die nachfolgend erwähnten Randziffern (Rz.) von Bedeutung.

### Förderzeitraum (Rz. 8 – 17)

Die Sonder-AfA konnte zuvor bereits in Anspruch genommen werden, sofern der **Bauantrag** nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 gestellt worden ist. Für das Jahr 2022 besteht somit eine Förderlücke. Falls eine Baugenehmigung nicht erforderlich ist, kommt es auf die **Bauanzeige** an. Im Falle der Anschaffung ist ebenfalls die Stellung des Bauantrags (bzw. die Bauanzeige) maßgeblich. Das Datum des Kaufvertrags ist unerheblich.

### Nachhaltigkeitserfordernisse des Gebäudes (Rz. 19)

Mietwohnungen, die aufgrund eines Bauantrags hergestellt werden, der nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.10.2029 gestellt wurde, müssen sich gem. § 7b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 EStG in einem Gebäude befinden, das die Voraussetzungen eines **Effizienzhauses 40 mit Nachhaltigkeitsklasse** (EH 40 NH) erfüllt. Die Nachhaltigkeitsklasse muss durch das Qualitätssiegel 'Nachhaltiges Gebäude' (QNG) nachgewiesen werden.

### Förderobjekt (Rz. 18–30)

Gegenstand der Förderung ist die **einzelne Mietwohnung**. Es ist nicht erforderlich, dass ein Gebäude oder ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut (§ 7 Abs. 5a EStG), wie etwa eine Eigentumswohnung, hergestellt wird (Rz. 18). Eine begünstigte Wohnung kann daher entstehen durch (Rz. 26):

- den Neubau von Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern,

- den Aus- oder Umbau von bestehenden Gebäudeflächen,
- die Teilung bestehender Wohnflächen und
- die Aufstockung oder den Anbau (Erweiterung).

Voraussetzung ist, dass eine **zusätzliche** Wohnung entsteht. Keine neue Wohnung entsteht, falls vorhandener Wohnraum lediglich modernisiert oder saniert wird. Dies gilt unabhängig von der Höhe der Kosten der Maßnahme. Etwas anderes gilt nur, sofern die Wohnung vorher die Anforderungen an den Wohnungsbegriff nicht erfüllt hat. Eine neue Wohnung entsteht auch, wenn Gewerberäume zu einer Wohnung umgebaut werden oder ein unausgebauter Dachboden zu einer Wohnung ausgebaut wird. Nicht erforderlich ist, dass die neue Wohnung ertragsteuerlich ein selbständiges Wirtschaftsgut darstellt (Rz. 28). Es ist auch nicht erforderlich, dass der Umbau mit wesentlichem Bauaufwand durchgeführt wird oder es sich bautechnisch um einen Neubau handelt. Nach dem Urteil des **Finanzgerichts Köln** vom 12.9.2024 (Az. 1 K 2206/21, Revision anhängig beim **BFH** unter Az. IX R 24/24) kann die Sonderabschreibung nach § 7b EStG allerdings **nicht** in Anspruch genommen werden, wenn die Wohnung als Ersatz für eine vorhandene und abgerissene gebaut wurde.

Werden durch Teilung einer Wohnung mehrere bisher nicht vorhandene Wohnungen hergestellt, entstehen dadurch mehrere neue Wohnungen i. S. d. § 7b EStG. Allerdings fällt dadurch die aufgeteilte Wohnung weg. Insofern bestimmt das BMF-Schreiben in Rz. 29 Folgendes: Gehören die Räume, in denen sich vor der Teilung **Bad und Küche** der alten Wohnung befunden haben, nach der Teilung nur zu einer der neu entstandenen Wohnungen, so spricht dies

Ihr direkter Draht zur Redaktion **steuertip: +49 211 6698-111** (Mo-Do 14–17 Uhr, Fr 10–12 Uhr)

▪ Fax: +49 211 6698-179 ▪ E-Mail: [steuertip@markt-intern.de](mailto:steuertip@markt-intern.de) ▪ [www.steuertip-online.de](http://www.steuertip-online.de)



dafür, dass diese Wohnung nicht neu i. S. d. § 7b EStG ist, sondern an die Stelle der alten Wohnung getreten ist. Zu bedenken ist dabei allerdings, dass die Nachhaltigkeitsanfordernisse des § 7b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 EStG sich auf das Gebäude und nicht auf die Wohnung beziehen.

### Begriff der Wohnung (Rz. 20)

Die neu geschaffene Wohnung muss die **bewertungsrechtlichen Anforderungen** des § 181 Abs. 9 BewG erfüllen, d.h. die Führung eines selbständigen Haushalts ermöglichen, eine baulich getrennte, in sich abgeschlossene Wohneinheit bilden und einen selbständigen Zugang haben. Daneben ist erforderlich, dass die notwendigen Nebenräume (Küche, Bad oder Dusche und Toilette) vorhanden sind. Nach § 181 Abs. 9 Satz 4 BewG soll die Wohnfläche mindestens 20 m<sup>2</sup> betragen. Außerhalb der Wohnung belegene Räume werden dabei nicht berücksichtigt.

### Neue Wohnung, Lastenwechsel (Rz. 30)

Im Fall der Anschaffung gilt eine Wohnung nur dann als neu, wenn sie noch **im Jahr der Fertigstellung angeschafft** wird. Fertiggestellt ist eine Wohnung, sofern sie entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden kann. Unter Anschaffung ist der **Übergang der wirtschaftlichen Verfügungsmacht** zu verstehen. Es müssen Besitz, Gefahr, Nutzen und Lasten auf den Erwerber übergehen. Fertigstellung und Lastenwechsel müssen also **im selben Kalenderjahr** liegen. Die Erfüllung dieser Voraussetzung bereitet Schwierigkeiten, wenn die Wohnung zum Ende des Jahres fertiggestellt wird und das Mietverhältnis erst im Folgejahr beginnt. Um in derartigen Fällen die Begünstigung nach § 7b EStG sicherzustellen, sollte dem Käufer im Jahr der Fertigstellung der unmittelbare Besitz übertragen werden.

### Entgeltliche Überlassung (Rz. 32–33)

Die Wohnung muss mindestens **zehn Jahre** der „*entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken*“ dienen. Diese Voraussetzung ist nicht erfüllt, falls die Wohnung selbstgenutzt oder unentgeltlich überlassen wird. Ist die Nutzungsüberlassung gem. § 21 Abs. 2 Satz 1 EStG in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen, weil die Miete weniger als 50 % der ortsüblichen Miete beträgt, ist auch die Sonderabschreibung nach § 7b EStG entsprechend aufzuteilen und nur für den entgeltlichen Teil abzugsfähig. Wird die Vermietung einkommensteuerlich als **Liebhabelei** eingestuft, gilt dies nicht als entgeltliche Überlassung. Ein **vorübergehender Leerstand** ist unschädlich, wenn die entgeltliche Überlassung vorgesehen ist und die Wohnung dafür bereitgehalten wird (Rz. 33).

### Wohnzwecke (Rz. 34–37)

Die Vermietung muss **auf Dauer** angelegt sein. Das Mietverhältnis muss unbefristet und mindestens für einen Zeitraum von einem Jahr vereinbart sein (Rz. 35). Wird eine kürzere Mietdauer vereinbart, kann dies unschädlich sein, sofern der Vermieter nachweist, dass die Wohnung nicht lediglich der vorübergehenden Beherbergung von Personen, sondern der längerfristigen Nutzung zu Wohnzwecken dienen soll (z.B. Vermietung an einen Praktikanten für die Dauer des Praktikums, Vermietung an einen Studenten für die Dauer eines Semesters). Dagegen dient eine Wohnung nach der ausdrücklichen Regelung in § 7b Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 EStG nicht Wohnzwecken, wenn sie lediglich zur vorübergehenden Beherbergung von Personen bestimmt ist, wie beispielsweise als Ferienwohnung oder Hotel.

Die Regelung des § 7b Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 EStG ist enger als diejenige des § 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Nicht jede Vermietung zu einem vorübergehenden Gebrauch ist schädlich, sondern nur diejenige, die als Beherbergung zu verstehen ist. Den Begriff der Beherbergung konkretisiert das BMF-Schreiben, indem es verschiedene Beispiele nennt: Ferienwohnungen, Hotels, Boardinghouses oder Serviced Apartments. Abgrenzungsmerkmal soll sein, ob Serviceleistungen wie Wäscheservice oder Mahlzeiten bereitgestellt oder angeboten werden.

Eine Untervermietung durch den Mieter ist unschädlich, sofern sie zu Wohnzwecken erfolgt. Unschädlich ist es auch, wenn die Wohnung möbliert vermietet wird. Eine Wohnung dient auch dann Wohnzwecken, wenn sie aus betrieblichen Gründen an Betriebsangehörige überlassen wird (Rz. 37).

### Einhaltung der Nutzungsvoraussetzungen (Rz. 68 ff.)

Endet die Vermietung zu Wohnzwecken vor Ablauf des zehnjährigen Bindungszeitraums, wird die Sonderabschreibung gem. § 7b Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 EStG rückgängig gemacht. Der Steuerpflichtige muss eine Änderung der Nutzungsverhältnisse anzeigen. Selbst wenn die Steuerbescheide bereits bestandskräftig geworden sind, werden sie gem. § 7b Abs. 4 Satz 2 EStG geändert.

### Veräußerung (Rz. 74)

Wird die Wohnung innerhalb des Bindungszeitraums von zehn Jahren veräußert und unterliegt der Gewinn nicht der Einkommensteuer (z.B. weil zwischen der Anschaffung des Grund und Bodens und der späteren Veräußerung des bebauten Grundstücks mehr als zehn Jahre liegen), wird die Sonderabschreibung gem. § 7b Abs. 4 Satz 1 Nr. 2

EStG rückgängig gemacht. Dies gilt auch dann, falls der Erwerber die Wohnung weiterhin entgeltlich vermietet.

Ist der Veräußerungsgewinn steuerpflichtig, wird die Sonderabschreibung nur dann nicht rückgängig gemacht, sofern der Steuerpflichtige nachweisen kann, dass auch der Erwerber die Wohnung vermietet. Dies ergibt sich aus einem Umkehrschluss zu § 7b Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 EStG.

### Unentgeltliche Übertragung (Rz. 76)

Ein schädlicher Vorgang liegt nicht vor, falls keine Veräußerung, sondern eine unentgeltliche Übertragung vorgenommen wird. Dies ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 7b Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG. Dabei handelt es sich um sämtliche Übertragungen, die nach den Grundsätzen des Einkommensteuerrechts als unentgeltlich gelten, also nicht nur Erbfälle, sondern auch Schenkungen. Der Rechtsnachfolger kann gem. § 11d EStDV die Sonderabschreibung fortsetzen, solange der Begünstigungszeitraum nicht abgelaufen ist und er die Nutzungsvoraussetzungen einhält. Bei einer teilentgeltlichen Übertragung ist m. E. die **Trennungstheorie** anzuwenden. Dies bedeutet: Soweit die Übertragung unentgeltlich erfolgt, ist die Sonderabschreibung nicht rückgängig zu machen. Soweit die Übertragung entgeltlich ist, gelten die oben dargestellten Regelungen: Ist der Gewinn steuerfrei, wird die Sonderabschreibung in jedem Fall rückgängig gemacht. Ist der Veräußerungsgewinn steuerpflichtig, wird die Sonderabschreibung nicht rückgängig gemacht, sofern auch der Erwerber die Wohnung vermietet.

### Anschaffungskosten/Herstellungskosten (Rz. 38 ff.)

Wird ein Bestandsgebäude angeschafft, um durch Ausbau oder Erweiterung eine neue, zusätzliche Wohnung zu schaffen, gehören die Anschaffungskosten für das Bestandsgebäude insoweit zu den nach § 7b EStG abschreibungsfähigen Aufwendungen, wie die erworbene Altbausubstanz für die Errichtung der neuen Wohnung verwendet wird (Rz. 44). Bei einem Dachgeschossausbau in einem erworbenen Bestandsgebäude sind deshalb die Anschaffungskosten insoweit begünstigt, als sie dem ausgebauten Dachboden zuzuordnen sind. Schwieriger ist die Zuordnung bei einer Erweiterung. Wird ein erworbenes Bestandsgebäude aufgestockt, können die Anschaffungskosten für das darunter liegende Gebäude wohl nicht den begünstigten Herstellungskosten zugerechnet werden.

Im Falle der Anschaffung gehört nur der Gebäudewertanteil der Anschaffungskosten zur Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung nach § 7b EStG. Die Anschaffungs-

kosten müssen also in einen Gebäude- und einen Bodenwertanteil aufgeteilt werden. Daher sollte der Erwerber die entsprechende Aufteilung bereits im Kaufvertrag regeln.

### Baukostenobergrenze (Rz. 48 ff.)

Wie bereits eingangs erwähnt, dürfen die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten eine bestimmte Obergrenze nicht überschreiten. Für Wohnungen, die aufgrund eines nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.10.2029 gestellten Bauantrags hergestellt werden, beträgt die Baukostenobergrenze 5.200 €/m<sup>2</sup>. Beim Überschreiten dieser Grenze ist eine Inanspruchnahme der Sonderabschreibung nach § 7b EStG insgesamt ausgeschlossen.

Bei der **Anschaffung/Herstellung eines neuen Gebäudes** sind nach Ansicht des BMF die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten des gesamten Gebäudes anzusetzen, auch soweit es nicht begünstigt ist, etwa weil es sich um Gewerberäume handelt. Dementsprechend sind diese Kosten auch durch die Nutzfläche des gesamten Gebäudes zu dividieren.

Bei **Ausbauten, Erweiterungen und Umbauten** ist die durch die Baumaßnahme geschaffene neue Nutzfläche maßgeblich und bei der Anschaffung/Herstellung einer **Eigentumswohnung** die den Eigentumsrechten entsprechende Nutzfläche des Gebäudes (Rz. 49). Daher ist bei Eigentumswohnungen die gesamte Nutzfläche des Gebäudes mit den Miteigentumsanteilen zu multiplizieren, die dieser Wohnung zuzuordnen sind. Die Nutzfläche ist in sinngemäßer Anwendung der 'Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche' (WoFIV) zu ermitteln (vgl. R 4.2 Abs. 6 Satz 4 EStR). Abweichend von § 2 Abs. 3 WoFIV sind dabei auch Neben- und Zuhörerräume, wie etwa Bodenräume, Fahrrad- und Kinderwagenräume, einzu beziehen (Rz. 50). Gleiches gilt für die zur Wohnung gehörenden Garagen. Statt der Wohnfläche kann auch die Bruttogrundfläche (BGF) des entstandenen Gebäudes nach DIN 277 herangezogen werden (Rz. 51).

**Mehraufwendungen für Sonderausstattungen** einzelner Wohnungen (z. B. barrierefreies Wohnen) gehen in die allgemeine Kostenaufteilung ein und werden nicht vorab der betreffenden Wohnung zugerechnet. Mehraufwendungen bleiben jedoch unberücksichtigt, falls sie nicht den begünstigten Wohnungen, sondern anderen Flächen zuzuordnen sind, etwa Gewerberäumen (Rz. 52).

Da Förderobjekt die Wohnung und nicht das Gebäude ist, muss m. E. die Möglichkeit bestehen, Sonderausstattungen einzelner Wohnungen (etwa für barrierefreies Wohnen o. ä.) den betreffenden Wohnungen gesondert zuzurechnen. Dies ist in den Fällen bedeutsam, in denen die

Baukostenobergrenze bei Betrachtung des gesamten Gebäudes überschritten wird. Durch die gesonderte Zurechnung kann erreicht werden, dass in einem Gebäude die Wohnungen, die keine besondere Ausstattung haben, unter der Baukostenobergrenze liegen und begünstigt sind, während andere Wohnungen, die eine besondere Ausstattung haben, nicht nach § 7b EStG begünstigt sind. Werden die Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft, kommt es ohnehin lediglich darauf an, ob die jeweilige Wohnung die Baukostenobergrenze überschreitet.

### Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten (Rz. 77)

Wird die Baukostenobergrenze innerhalb des vierjährigen Begünstigungszeitraums durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten überschritten, wird die Sonder-AfA nach § 7b Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 EStG rückgängig gemacht. Spätere Maßnahmen sind dagegen unschädlich.

### Bemessungsgrundlage (Rz. 53)

Zu den förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören entgegen § 2 Abs. 3 Nr. 1 und 2 WoFIV auch die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für die zu dieser Wohnung gehörenden Neben- und Zuhörerräume, wie z.B. Boden- oder Kellerräume, unabhängig davon, ob sie zur Benutzung durch den einzelnen oder zur gemeinsamen Benutzung durch alle Hausbewohner bestimmt sind. Förderfähig sind auch die zu der begünstigten Wohnung gehörenden Garagen (vgl. die Definition der Wohnung in Rz. 20 ff).

### Begünstigungszeitraum, Höhe der Sonderabschreibung (Rz. 61–67)

Die Sonder-AfA nach § 7b EStG kann im Jahr der Anschaffung bzw. Fertigstellung und in den folgenden drei Jahren in Anspruch genommen werden. Es besteht keine Pflicht, die Sonder-AfA in Anspruch zu nehmen, sodass sie auch nur in einem, zwei oder drei Jahren geltend gemacht werden kann. Da die Sonder-AfA „bis zu jährlich 5 %“ beträgt, sind auch geringere Prozentsätze möglich. Die nicht ausgeschöpfte Sonderabschreibung kann jedoch nicht in den folgenden Jahren des Begünstigungszeitraums nachgeholt werden, sodass das Volumen von insgesamt 20 % nicht individuell verteilt werden darf. Die nicht ausgeschöpfte Sonder-AfA erhöht lediglich den nach Ablauf des Begünstigungszeitraums verbleibenden Restwert, der nach § 7a Abs. 9 EStG abgeschrieben wird (Rz. 64). Beteiligte von Mitunternehmenschaften oder Gemeinschaften dürfen die Sonderabschreibung nur einheitlich in Anspruch nehmen (§ 7a Abs. 7 Satz 2 EStG).

**Wichtig:** Die Sonder-AfA ist eine Jahresabschreibung. Sie wird ohne zeitanteilige Aufteilung für jedes Jahr des Begünstigungszeitraums vorgenommen (Rz. 63). Auch wenn die Wohnung erst im Dezember fertiggestellt wird oder der Lastenwechsel erst im Dezember stattfindet, kann daher der volle Abschreibungsbetrag abgezogen werden.

Neben der Sonderabschreibung gem. § 7b EStG ist auf jeden Fall die lineare AfA nach § 7 Abs. 4 EStG oder die degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EStG in Anspruch zu nehmen. Bemessungsgrundlage bleiben hier die tatsächlichen Anschaffungs-/Herstellungskosten.

Die Bemessungsgrundlage für die degressive AfA gem. § 7 Abs. 5a EStG wird ab dem zweiten Jahr nur um die zuvor in Anspruch genommene degressive AfA gemindert, nicht aber um die Sonderabschreibung nach § 7b EStG. Erst ab dem fünften Jahr ist Bemessungsgrundlage für die degressive AfA der um die Sonderabschreibung nach § 7b EStG geminderte Restbuchwert (vgl. das Beispiel 7c in Rz. 66). Die erhöhten Absetzungen nach §§ 7h und 7i EStG dürfen gem. § 7a Abs. 5 EStG jedoch nicht neben der Sonder-AfA nach § 7b EStG in Anspruch genommen werden.

Bis zur Neuregelung des § 7a Abs. 9 EStG war unklar, mit welchem Prozentsatz der Restwert nach Ablauf des Begünstigungszeitraums für die Sonderabschreibung nach § 7b EStG abzuschreiben ist, falls daneben auch die degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EStG in Anspruch genommen wurde. Gem. § 7a Abs. 9 EStG ist der Restwert in diesem Fall nicht linear auf die Restnutzungsdauer zu verteilen, sondern weiterhin mit dem AfA-Satz des § 7 Abs. 5a EStG von 5 % abzuschreiben.

### Beihilferechtliche Voraussetzungen, De-minimis-Regelung (Rz. 83 ff.)

Die Sonderabschreibung kann gem. § 7b Abs. 5 EStG nur in Anspruch genommen werden, soweit die Voraussetzungen der sog. De-minimis-Verordnungen der EU eingehalten sind. Für Baumaßnahmen, bei denen der Bauantrag nach dem 31.12.2022 und vor dem 1.10.2029 gestellt wurde, gilt dies nur, wenn die Sonderabschreibung nach § 7b EStG im Rahmen der Gewinnermittlung von Einkünften i. S. d. §§ 13, 15, oder 18 EStG beansprucht wird. Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) müssen die Voraussetzungen **nicht** erfüllt werden. Durch das Steueränderungsgesetz 2025 soll die Vorschrift mit Verweis auf die neu gefasste De-minimis-Verordnung aktualisiert werden.