

Voraussetzungen:

1. Bauantrag/Bauanzeige

nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 | nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029

- 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

2. Nachhaltigkeit

Bauantrag nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029:

- Erfüllung „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse (Nachweis: Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“; kurz QNG)

3. Anschaffung/Fertigstellung

- Herstellung: Bezugsfertigkeit der Wohnung
- Anschaffung: Übergang Besitz, Nutzen und Lasten spätestens im Jahr der Fertigstellung

4. Begünstigte Objekte - Schaffung neuen Wohnraums

- Neubau
- Aufstockung
- Anbau
- Umbau Gewerbefläche in Wohnfläche
- Dachgeschossausbau

5. Beschaffenheit der Wohnung

- Abgeschlossenheit
- Möglichkeit der selbständigen Haushaltsführung
- mind. 23 m² (Ausnahme: 20 m² bei Studentenwohn-/Altenheim) bzw. ab 2023 mind. 20 m²
- Belegen im Inland oder Spanien/Finnland/Malta bzw. Drittstaat mit Amtshilfeleistung nach EU-Amtshilfegesetz

6. Vermietung zu fremden Wohnzwecken

- mindestens 10 Jahre
- keine Eigennutzung
- keine unentgeltliche Überlassung
- keine Ferienwohnung
- vorübergehender Leerstand unschädlich
- Verkauf unschädlich, wenn steuerpflichtig und Käufer weiterhin vermietet

7. AK/HK Gebäude (ohne GuB) max. 3.000 €/m² bzw. 5.200 €/m²

- Bauantrag 01.09.2018-31.12.2021: 3.000 €/m² | Bauantrag: 01.01.2023 - 30.09.2029: 5.200 €/m²
- Anschaffungs- oder Herstellungskosten
- AHK lt. § 255 HGB ermitteln
- Aufteilung auf Gebäude und Grund & Boden
- Gebäude einschließlich Nebenräume (z. B. Keller, Wintergarten, Garagen, ½ Terrasse)
- Nachträgliche AHK innerhalb der Jahre der Förderung führen zu Erhöhung der BMG

8. AfA Bemessungsgrundlage max. 2.000 €/m² bzw. 4.000 €/m² (Nutzfläche x BMG)

- Bauantrag 01.09.2018-31.12.2021: 2.000 €/m² | Bauantrag: 01.01.2023-30.09.2029: 4.000 €/m²
- BMG: AK/HK < 2.000 €/m² bzw. 4.000 €/m² ➔ BMG in tatsächlich angefallener Höhe
- BMG: AK/HK > 2.000 €/m² bzw. 4.000 €/m² ➔ BMG auf max. 2.000 € bzw. 4.000 € begrenzt

➔ Folge: Anwendung § 7b EStG Sonderabschreibung

Sonderabschreibung

- 5 % Abschreibung der BMG
- **zusätzlich** zur regulären Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG und zur degressiven AfA nach § 7 Abs. 5a EStG
- im Jahr der Anschaffung/Fertigstellung und in den folgenden 3 Jahren
- Bauantrag 01.09.2018-31.12.2021: Inanspruchnahme der Sonder-AfA letztmalig im VZ 2026 (§ 52 Abs. 15a S. 1 EStG)

Schädlich

- Veräußerung innerhalb 10 Jahre ohne nachfolgende Weitervermietung
- Selbstnutzung innerhalb 10 Jahren
- unentgeltliche Überlassung innerhalb 10 Jahren
- nachträgliche Überschreitung der 3.000 €/m² bzw. 5.200 €/m² durch nachträgliche AK/HK (3 Jahre)

Musterbeispiel: Bauantrag nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022

Max Muster kauft eine Wohnung mit 85 m² in einem Mehrfamilienhaus. Das Kellerabteil beträgt 10 m² und die Garage 20 m². Einen Balkon hat die Wohnung nicht. Max plant die Wohnung mind. 10 Jahre fremd zu vermieten. Einen Verkauf plant er nicht. Die Fertigstellung erfolgte im November 2019, der Übergang Nutzen und Lasten im Dezember 2019. Die Wohnung wurde bereits im Dezember 2019 vermietet. Der Bauantrag durch den Bauträger wurde am 02.09.2018 gestellt. Im Kaufvertrag ist ein Kaufpreis von 330.000 € ausgewiesen. Laut Notarvertrag beträgt der Grund und Bodenanteil 49.500 € (= 15 %) und der Gebäudeanteil 280.500 € (= 85 %). Die Anschaffungsnebenkosten (Makler, Notar, Grunderwerbsteuer) betragen insgesamt 10.000 €. Der Bodenrichtwert beträgt 1.600 €/m².

1. Kann Max die Sonderabschreibung in Anspruch nehmen?

Einfachheits- und Vollständigkeitshalber wird das Merkblatt und die Checkliste geprüft:

- ✓ Bauantrag am 02.09.2018
- ✓ Neubauwohnung
- ✓ Anschaffung und Übergang Nutzen und Lasten im Jahr der Fertigstellung
- ✓ Mindestgröße von 23 m² sowie Abgeschlossenheit der Wohnung
- ✓ Vermietung zu fremden Wohnzwecken für mind. 10 Jahre
- ✓ AK/HK Gebäude max. 3.000 €/m²

Ermittlung des Kaufpreises und Feststellung, ob AK/HK von 3.000 €/m² überschritten wird:

Ermittlung gem. Notarvertrag:

Kaufpreis	330.000 €	
Anschaffungsnebenkosten	10.000 €	
Gesamtkosten	340.000 €	
davon Gebäude	289.000 €	(= 340.000 € x 85 %)
davon Grund und Boden	51.000 €	(= 340.000 € x 15 %)
Gesamt nutzungs fläche:	115 m²	(85 m² Wohnung + 10 m² Keller + 20 m² Garage)
Baukostenobergrenze:	2.513 €/m²	(= 289.000 € / 115 m²)

Da die Voraussetzungen vorliegen, kann Max die Sonderabschreibung in Anspruch nehmen.

ⓘ Achtung - Ermittlung gem. Aufteilung eines Grundstückskaufpreises:

Liegt keine notarielle Kaufpreisaufteilung vor, ist selbständig eine Kaufpreisaufteilung anhand des relevanten Bodenrichtwertes vorzunehmen. Das Finanzamt verwendet zur Ermittlung der Kaufpreisaufteilung die Arbeitshilfe des BMF. Ist das Mitglied damit nicht einverstanden, ist eine Einholung eines Sachverständigengutachtens erforderlich.

2. Wie hoch ist die Abschreibung in den Jahren 2019, 2020, 2021, 2022, 2023?

Lineare Abschreibung:	5.780 €	(= 289.000 € x 2 %)
Sonderabschreibung:	11.500 €	(= 230.000 € x 5 %)
(AK/HK: 2.513 €/m² > 2.000 €/m²; AfA-BMG: 2.000 € x 115 m² Nutzfläche = 230.000 €)		

2019:

Lineare AfA (1/12 Monate)	482 €	Lineare AfA	5.780 €
Sonder-AfA (keine Kürzung)	11.500 €	Sonder-AfA	11.500 €
Summe	11.982 €*	Summe	17.280 €*

2020 - 2022:

Abschreibung ab 2023 - Restwert über Restnutzungsdauer:

Restwert 225.178 € (= 289.000 € - 63.822 €*) / Restnutzungsdauer 46 Jahre = 4.895 € pro Jahr

Musterbeispiel: Bauantrag nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029

Mimi Muster kauft am 10.07.2023 eine Wohnung mit 78 m² in einem Mehrfamilienhaus. Das Kellerabteil beträgt 10 m² und die Garage 12 m². Einen Balkon hat die Wohnung nicht. Mimi plant die Wohnung mind. 10 Jahre fremd zu vermieten. Einen Verkauf plant sie nicht. Die Fertigstellung erfolgte im November 2023, der Übergang Nutzen und Lasten im Dezember 2023. Die Wohnung wurde bereits im Dezember 2023 vermietet. Der Bauantrag durch den Bauträger wurde am 04.01.2023 gestellt. Der Bau erfolgte als Effizienzhaus 40, das Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ liegt vor. Im Kaufvertrag ist ein Kaufpreis von 700.000 € ausgewiesen. Laut Notarvertrag beträgt der Grund und Bodenanteil 315.000 € (= 45 %) und der Gebäudeanteil 385.000 € (= 55 %). Die Anschaffungsnebenkosten (Makler, Notar, Grunderwerbsteuer) betragen insgesamt 30.000 €.

1. Kann Max die Sonderabschreibung in Anspruch nehmen?

Einfachheits- und Vollständigkeitshalber wird das Merkblatt und die Checkliste geprüft:

- ✓ Bauantrag am 04.01.2023, d. h. nach dem 31.12.2022
- ✓ Effizienzhaus 40 - Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“
- ✓ Neubauwohnung
- ✓ Anschaffung und Übergang Nutzen und Lasten im Jahr der Fertigstellung
- ✓ Mindestgröße von 23 m² sowie Abgeschlossenheit der Wohnung
- ✓ Vermietung zu fremden Wohnzwecken für mind. 10 Jahre
- ✓ AK/HK Gebäude max. 5.200 €/m²

Ermittlung des Kaufpreises und Feststellung, ob AK/HK von 5.200 €/m² überschritten wird:

Ermittlung gem. Notarvertrag:

Kaufpreis	700.000 €	
Anschaffungsnebenkosten	30.000 €	
Gesamtkosten	730.000 €	
davon Gebäude	401.500 €	(= 730.000 € x 55 %)
davon Grund und Boden	328.500 €	(= 730.000 € x 45 %)
Gesamtnutzungsfläche:	100 m ²	(78 m ² Wohnung + 10 m ² Keller + 12 m ² Garage)
Baukostenobergrenze:	4.015 €/m ²	(= 401.500 € / 100 m ²)

Da die Voraussetzungen vorliegen, kann Mimi die Sonderabschreibung in Anspruch nehmen.

ⓘ Achtung - Ermittlung gem. Aufteilung eines Grundstückskaufpreises:

Liegt keine notarielle Kaufpreisaufteilung vor, ist selbständig eine Kaufpreisaufteilung anhand des relevanten Bodenrichtwertes vorzunehmen. Das Finanzamt verwendet zur Ermittlung der Kaufpreisaufteilung die Arbeitshilfe des BMF. Ist das Mitglied damit nicht einverstanden, ist eine Einholung eines Sachverständigengutachtens erforderlich.

2. Wie hoch ist die Abschreibung in den Jahren 2023, 2024, 2025, 2026, 2027?

Lineare Abschreibung:	12.045 €	(= 401.500 € x 3 % ^{*1})
Sonderabschreibung:	20.000 €	(= 400.000 € x 5 %)
(AK/HK: 4.015 €/m ² > 4.000 €/m ² ; AfA-BMG: 4.000 € x 100 m ² Nutzfläche = 400.000 €)		

2023:		2024 - 2026:	
Lineare AfA (1/12 Monate)	1.004 €	Lineare AfA	12.045 €
Sonder-AfA (keine Kürzung)	20.000 €	Sonder-AfA	20.000 €
Summe	21.004 €	Summe	32.045 €

Abschreibung ab 2027 - Restwert über Restnutzungsdauer:

Restwert 284.361 € (401.500 € - 117.139 €^{*2}) / Restnutzungsdauer 33 Jahre = 8.617 € pro Jahr

Hinweis:

^{*1} 3 % -AfA, da Fertigstellung nach dem 31.12.2022 (§ 7 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 Buchst. a EStG) – degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EStG nicht möglich, da Kauf nicht nach dem 30.09.2023

^{*2} 117.139 € = 21.004 € + 4 x 32.045 €